

Årsredovisning 2024

Brf Topaslången

769616-2762



Välkommen till årsredovisningen för Brf Topaslängan

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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 Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-12 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
Järnbrott 164:10	2007	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF försäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 63 bostadsrätter om totalt 5 276 kvm och 1 lokal om 236 kvm. Byggnadernas totalyta är 5512 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

Revisorer

Jesper Andreasson Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Renovering och försäljning av två hyresrätter.
Rengöring av fastighetens fläktsystem/OVK.
Reparation av hänggrännor och tätning av ventilationsdon på fastighetens tak.

Planerade underhåll

- 2025** ● Byte av alla brandvarnare i samtliga uppgångar, miljörum, källar-och förrådsutrymmen.
- 2025-2026** ● Renovering av fastighetens fasad.

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Profiljärnets miljö och parkerings samfällighet, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar miljö och parkering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året 2024 höjdes avgifterna med 5% from 240101.

Förändringar i avtal

Byte av revisor från Revisionsaktiebolaget Trirev till Borevision i Sverige AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 738 780	4 553 918	4 141 760	4 212 930
Resultat efter fin. poster	-3 811 237	-5 481 025	-1 439 382	-205 789
Soliditet (%)	47	47	51	52
Yttre fond	270 393	398 616	818 616	1 094 536
Taxeringsvärde	90 131 000	90 131 000	90 131 000	89 303 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	790	745	661	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,6	75,9	71,6	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 280	6 324	6 011	6 093
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 301	5 338	4 918	4 986
Sparande per kvm totalyta, kr	- 69	0	0	133
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	19	15	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	148	128	125	133
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	61	48	51	49
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	195	191	198
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,09	3,95	1,25	0,85
Räntekänslighet (%)	7,84	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

Föreningen har under 2024 ombildat två hyresrätter till bostadsrätter. Innan försäljning har standardupprustning av bostäderna gjorts samt att OVK-besiktning med påföljande åtgärder har utförts av samtliga bostäder, båda åtgärderna påverkar resultatet negativt men är av engångskaraktär.

Tillkommer också avskrivningar som påverkar resultatet negativt men som inte är likviditetspåverkande. Försäljningarna av de två bostadsrätterna har inbringat 3 500 000 kr. Summan av föreningens normala intäkter och kostnader, kostnader enligt ovan samt försäljning av bostäder gör att 2024 har genererat ett positivt kassaflöde med + 835 000 kr.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	31 616 847	-	823 687	32 440 534
Upplåtelseavgifter	5 909 159	-	2 676 313	8 585 472
Fond, yttre underhåll	398 616	-	-128 223	270 393
Balanserat resultat	-5 287 178	-5 481 920	128 223	-10 640 875
Årets resultat	-5 481 920	5 481 920	-3 810 753	-3 810 753
Eget kapital	27 155 524	0	-310 753	26 844 770

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-10 640 875
Årets resultat	-3 810 753
Totalt	-14 451 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	270 393
Att från yttre fond i anspråk ta	-270 393
Balanseras i ny räkning	-14 451 629
	-14 451 629

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	4 738 780	4 553 918
Övriga rörelseintäkter	3	9 921	13 441
Summa rörelseintäkter		4 748 701	4 567 359
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 452 527	-8 043 739
Övriga externa kostnader	9	-341 299	-372 175
Personalkostnader	10	-131 082	-140 620
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 220	-395 220
Summa rörelsekostnader		-7 320 128	-8 951 754
RÖRELSERESULTAT		-2 571 427	-4 384 395
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 895	20 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 248 053	-1 116 651
Summa finansiella poster		-1 240 158	-1 096 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 811 585	-5 481 025
Skatt		832	-895
ÅRETS RESULTAT		-3 810 753	-5 481 920

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	55 024 309	55 419 529
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 024 309	55 419 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		55 024 309	55 419 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 205	55 223
Övriga fordringar	14	1 769 396	2 556 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	207 808	199 972
Summa kortfristiga fordringar		2 031 409	2 811 747
Kassa och bank			
Kassa och bank		41 551	38 087
Summa kassa och bank		41 551	38 087
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 072 961	2 849 834
SUMMA TILLGÅNGAR		57 097 269	58 269 363

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 026 006	37 526 006
Fond för yttre underhåll		270 393	398 616
Summa bundet eget kapital		41 296 399	37 924 622
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 640 875	-5 287 178
Årets resultat		-3 810 753	-5 481 920
Summa fritt eget kapital		-14 451 629	-10 769 098
SUMMA EGET KAPITAL		26 844 770	27 155 524
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 220 873	29 425 000
Leverantörsskulder		303 469	835 452
Skatteskulder		7 622	5 647
Övriga kortfristiga skulder		0	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	720 535	847 168
Summa kortfristiga skulder		30 252 499	31 113 839
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 097 269	58 269 363

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 571 427	-4 384 395
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	-4 664
Årets avskrivningar	395 220	395 220
	-2 176 207	-3 993 839
Erhållen ränta	5 357	5 463
Erlagd ränta	-1 317 003	-1 035 244
Erhållen utdelning	2 538	0
Betald inkomstskatt	832	-895
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 484 483	-5 024 515
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 611 746	-1 629 541
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-588 263	165 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 461 000	-6 488 897
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	1 105 522
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	1 105 522
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 500 000	3 295 000
Upptagna lån	0	2 500 000
Amortering av lån	-204 127	-190 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 295 873	5 605 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	834 873	221 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	922 420	700 795
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 757 293	922 420

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Topaslängan 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	1 %
---------	-----

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 735 513	3 467 877
Hysesintäkter, bostäder	541 705	641 297
Hysesintäkter, lokaler	228 660	217 284
Hysesintäkter, p-platser	226 777	225 980
El	2 824	0
Övriga intäkter	3 301	1 480
Summa	4 738 780	4 553 918

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övrig intäkt 1	0	8 212
Öres- och kronutjämning	-25	-3
Övriga intäkter	2 395	0
Övriga rörelseintäkter	7 551	5 232
Summa	9 921	13 441

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	165 319	195 597
Städning	135 401	125 174
Besiktning och service	553 839	222 596
Övrigt	117 800	126 995
Summa	972 359	670 361

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	165 627	77 936
Bostäder	-10 757	396 203
Bostäder VVS	52 948	392 955
Lokaler	0	15 719
Tvättstuga	7 223	25 071
Soprum/miljöanläggning	0	58 335
Dörrar och lås/porttele	31 699	10 947
Övriga gemensamma utrymmen	0	16 434
VA	28 219	7 018
Ventilation	42 824	23 874
El	2 824	3 349
Hissar	91 035	61 145
Tak	0	69 294
Fasader	1 264	0
Gård/markytor	5 750	0
Försäkringsärende/vattenskada	45 852	964 936
Summa	464 508	2 123 216

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	139 931	0
Bostäder	2 599 856	0
Bostäder VVS	0	2 476 369
Soprum/miljöanläggning	0	605 560
Summa	2 739 787	3 081 929

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	114 018	106 120
Uppvärmning	814 513	703 072
Vatten	335 856	265 655
Sophämtning	197 989	280 363
Summa	1 462 376	1 355 210

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	72 135	71 110
Bredband	186 982	186 680
Arvode teknisk förvaltning	2 719	6 344
Samfällighet	426 251	426 349
Fastighetsskatt	125 410	122 540
Summa	813 497	813 023

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	40 370	104 724
Förbrukningsmaterial	724	425
Juridiska kostnader	21 938	46 875
Revisionsarvoden	19 453	18 529
Ekonomisk förvaltning	119 624	116 324
Konsultkostnader	139 190	85 298
Summa	341 299	372 175

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	110 800	107 000
Sociala avgifter	20 282	33 620
Summa	131 082	140 620

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 198 850	1 116 651
Övriga räntekostnader	49 203	0
Summa	1 248 053	1 116 651

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	61 417 641	61 417 641
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 417 641	61 417 641
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 998 112	-5 602 892
Årets avskrivning	-395 220	-395 220
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 393 332	-5 998 112
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	55 024 309	55 419 529
<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	2024-12-31	2023-12-31
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	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	50 941	44 063
Övriga fordringar	0	1 625 500
Nabo Klientmedelskonto	1 117 489	880 194
Borgo	598 253	4 139
Avräkningskonto, eko. förvaltning	2 714	2 656
Summa	1 769 396	2 556 552

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 079	91 837
Fastighetsskötsel	0	1 250
Försäkringspremier	24 996	22 135
Bredband	59 420	53 600
Förvaltning	33 313	31 150
Summa	207 808	199 972

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2025-09-24	3,16 %	7 795 435	7 891 250
Nordea Hypotek	2025-09-24	3,16 %	7 772 938	7 868 750
Nordea Hypotek	2025-09-15	3,16 %	8 055 000	8 055 000
Nordea Hypotek	2025-10-07	3,16 %	3 110 000	3 110 000
Nordea Hypotek	2025-10-23	3,16 %	2 487 500	2 500 000
Summa			29 220 873	29 425 000
Varav kortfristig del			29 220 873	29 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 208 373 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 271	23 004
El	11 480	10 557
Uppvärmning	105 856	104 965
Utgiftsräntor	65 933	134 883
Vatten	28 268	15 329
Löner	57 300	107 000
Sociala avgifter	18 004	33 620
Förutbetalda avgifter/hyror	399 423	397 810
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
Summa	720 535	847 168

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsin-teckning	36 000 000	36 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2025 höjde vi avgifterna med 3 % from 250201.

Underskrifter

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

Göteborgs kommun

Axel Glud
Styrelseledamot

Karl Petter Lennart Björklund
Styrelseledamot

Mousa Abdul-Rahman
Styrelseledamot

Sleman Yousef
Styrelseledamot

Sonia Celik
Ordförande

Thobias Nylander
Styrelseledamot

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

Borevision i Sverige AB
Jesper Andreasson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 18:24

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.03.2025 14:13

DOCUMENT ID:

HyTzv2TsJe

ENVELOPE ID:

HJX3fv2Ti1l-HyTzv2TsJe

DOCUMENT NAME:

Brf Topaslången, 769616-2762 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOBIA NYLANDER thobias.nylander@gmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 15:28 11.03.2025 15:25	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.84.253
2. Sleman Yousef sleman_josef@hotmail.com	Signed Authenticated	11.03.2025 17:14 11.03.2025 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.194.20
3. Sonia Celik sonni_c@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 10:24 12.03.2025 10:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.77
4. AXEL GLUD axel.glud@outlook.com	Signed Authenticated	12.03.2025 11:04 11.03.2025 14:39	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.194.32
5. MOUSA ABDUL-RAHMAN rahman51@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 14:11 12.03.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.240.119
6. Karl Petter Lennart Björklund petter_k_bjorklund@hotmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 14:35 12.03.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 62.63.194.60
7. JESPER ANDREASSON jesper.andreasson@borevision.se	Signed Authenticated	12.03.2025 18:24 12.03.2025 15:06	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* 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 Topaslången, org.nr. 769616-2762

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Topaslången för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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.

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.

Styrelsens ansvar

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

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

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 misstag, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Topaslången för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 18:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 11.03.2025 14:13

DOCUMENT ID:

Sk-6Mv3as1x

ENVELOPE ID:

H1N2zD2piye-Sk-6Mv3as1x

DOCUMENT NAME:

Topaslången Revisionsberättelse 241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JESPER ANDREASSON	 Signed	12.03.2025 18:25	eID	Swedish BankID
jesper.andreasson@borevision.se	Authenticated	12.03.2025 15:06	Low	IP: 158.174.125.18

* 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