

# Årsredovisning

Riksbyggen Brf Topasen  
Org nr: 716413-3683

2024-09-01 – 2025-08-31



---

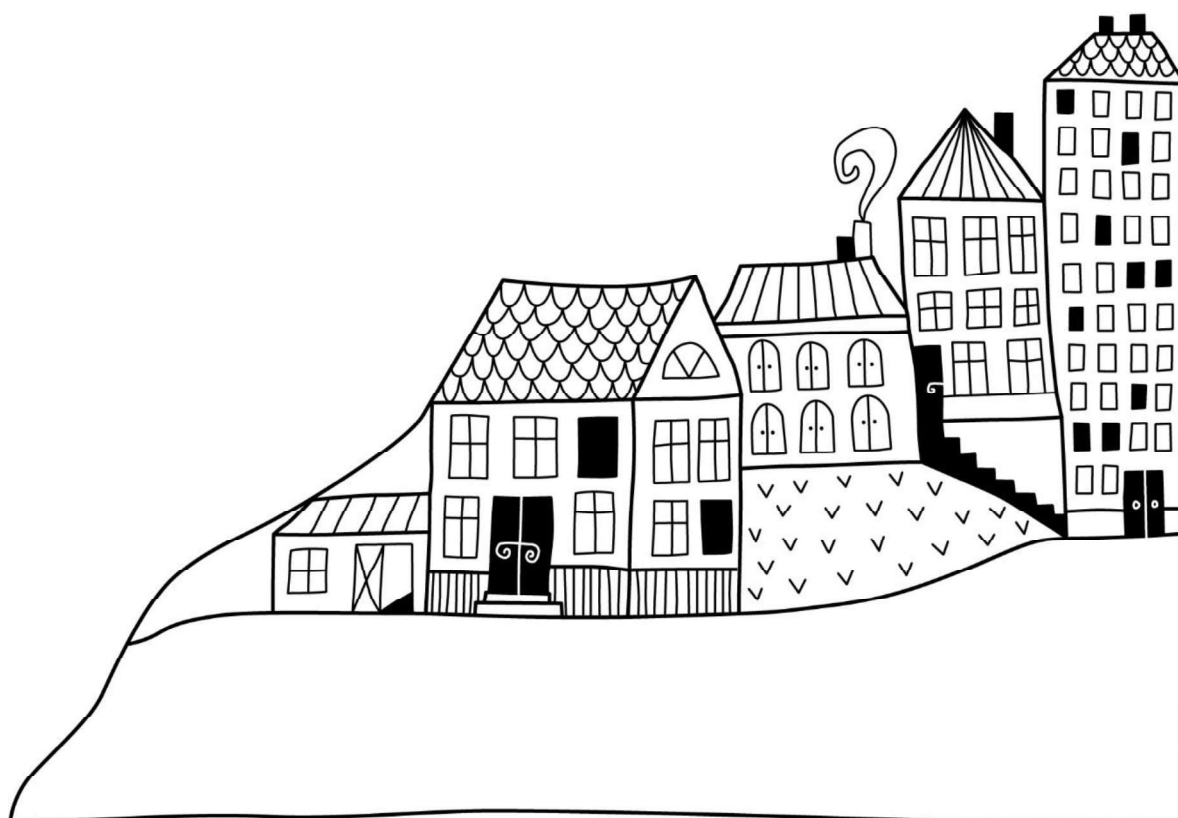
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Topasen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Gävle Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22.

Årets resultat är 293 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 1 138 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 431 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har under året genomfört ett kulvertbyte där nya lån upptagits med 8 miljoner.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 26:1 i Gävle Kommun, På fastigheten finns 12 byggnader med 98 lägenheter uppförda. Utöver detta finns 1 kvartersgård, 3 förrådsbyggnader samt 8 kombinerade garage- och förrådsbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Topasvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	28
3 rum och kök	46
4 rum och kök	24

Total tomtarea 28 805 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 7 658 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 90 762 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 90 762 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsvinst Brf Topasen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till medlemmarna i form av andelsutdelning. Medlemmarna kan även få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år. Medlemsvinsten är summan av andelsutdelningen och återbäringen. Det här året uppgick beloppet till 0 kr i utdelning samt 1700 kr i återbäring.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 290 tkr och planerat underhåll för 241 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen omfattar normalt inte några tillkommande nybyggnationer (investeringar).

Föreningen använder regelverket K3 vilket innebär att man tillämpar komponentavskrivning. Man bedömer då nyttjandeperioden (livslängden) för varje enskild komponent i byggnaden och skriver av dem enligt en fastställd avskrivningsplan.

Underhållet/utbytet av komponenterna kostnadsförs inte direkt utan redovisas som återinvesteringar och skrivs av under dess nyttjandeperiod. Avsättning till underhållsfonden sker därför i enlighet med underhållsplanen endast till den del som berör planerat underhåll, PU.

Föreningens underhållsplan uppdaterades i mars 2025 och visar en evig genomsnittlig underhållskostnad på 2 208 tkr/år. Av detta är 1 482 tkr att betrakta som återinvesteringar i komponenter och 726 tkr är att som PU (planerat underhåll) Den rekommenderade avsättningen till underhållsfonden med hänsyn taget till dagens fondsaldo är 716 tkr.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Balkongreovering	2001
Dörrbyte	2006
Fönsterbyte	2008
Renovering tvättstuga	2008
Målning/panelbyte	2014
Underhållsspolning	2015
Garage och p-platser	2015
Belysning	2015
Asfaltering	2017
Avstängningsventiler	2017-2018
Takrengöring	2017-2018
Tvättmaskiner och torktumlare	2018-2019
Förrådsdörrar	2018-2019
VVS-åtgärder	2020-2021
Fasadstegar	2020-2021
VVS-åtgärder	2021-2022
Panel förråd	2021-2022
Takbehandling	2021-2022
Grovtvättmaskin	2022-2023
Byte förrådsdörrar	2022-2023
Stolparmaturer och områdesskylt	2022-2023

**Årets utförda underhåll (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Service tvättstuga	12 198
Spolning dagvattenbrunnar samt övr VA	113 189
Översyn tak	80 123
Utbyte panel	35 842

**Årets utförda utbyte/underhåll av komponenter (i kr)**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Utbyte av kulvert	7 614 684
Utbyte av elmätare	194 400

Ovan underhåll av komponenter påverkar resultatet i form av årliga avskrivningar.  
(Se not 7 och 11-12 i balansräkningen)



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Leif Eriksson	Ordförande	2025
Mikael Skogsberg	Sekreterare	2025
Helena Hyllengren	Ledamot	2026
Maria Hakola	Ledamot	2026
Madelaine Ferm Sandahl	Ledamot	2025
Jan Lidström	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Agneta Wahlund	Suppleant	2026
Håkan Vanke	Suppleant	2025

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sanna Lindqvist BOREV Revision AB	Revisor	2025
Leif Wahlund	Förtroendevald revisor	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helena Hyllengren	2025
Patrik Ridderborg	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året genomfört ett kulvertprojekt. Åtgärden har bidragit till lägre kostnader för både vatten, värme och övriga reparationer.

Föreningen har bytt ut befintliga elmätare. Kvarvarande restvärde har därav uttrangeras och skapat en kostnad i resultaträkningen med 94 tkr.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 123 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-09-01 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2025-09-01. Man har dessutom valt att höja bredbandsavgiften med 20 kr från 230 till 250 kr/månad.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	7 148	6 595	6 452	6 263	6 279
Resultat efter finansiella poster	293	-1 992	-360	-1 384	-2 064
Soliditet %	1	1	7	7	10
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	91	93	101	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	930	859	840	823	815
Energikostnad kr/kvm	234	266	208	200	168
Sparande kr/kvm	231	158	193	199	269
Skuldsättning kr/kvm	4 540	3 550	3 902	4 120	4 171
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 540	3 550	3 902	4 120	4 171
Räntekänslighet %	4,9	4,1	4,6	5,0	5,1

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

#### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

#### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt. I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

#### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

#### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 296 697	0	0	1 227 961	-335 037	-1 992 260
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 992 260	1 992 260
Reservering underhållsfond				716 000	-716 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-241 351	241 351	
Årets resultat						292 943
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 296 697</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 702 610</b>	<b>-2 801 946</b>	<b>292 943</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 327 297
Årets resultat	292 943
Årets fondreservering enligt stadgarna	-716 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	241 351
<b>Summa</b>	<b>-2 509 003</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr - 2 509 003**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	7 148 198	6 595 040
Övriga rörelseintäkter	Not 3	207 873	637 171
<b>Summa</b>		<b>7 356 071</b>	<b>7 232 211</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 105 169	-6 855 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-595 208	-392 708
Personalkostnader	Not 6	-328 378	-301 543
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 138 278	-1 322 125
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-93 675	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 260 709</b>	<b>-8 871 749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 095 362</b>	<b>-1 639 538</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 866	66 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-861 284	-418 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-802 419</b>	<b>-352 722</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>292 943</b>	<b>-1 992 260</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>292 943</b>	<b>-1 992 260</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	31 980 920	25 403 106
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	655 187	655 870
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 636 107</b>	<b>26 058 976</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	147 000	147 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>147 000</b>	<b>147 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 783 107</b>	<b>26 205 976</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 203	6 202
Övriga fordringar	Not 15	12 225	9 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	229 209	215 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>247 637</b>	<b>230 438</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 17	4 103 801	2 199 438
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 103 801</b>	<b>2 199 438</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 351 438</b>	<b>2 429 877</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 134 545</b>	<b>28 635 853</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2025-08-31	2024-08-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	1 296 697	1 296 697	
Fond för yttre underhåll	1 702 610	1 227 961	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>2 999 307</strong>	<strong>2 524 658</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	-2 801 946	-335 037	
Årets resultat	292 943	-1 992 260	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>-2 509 003</strong>	<strong>-2 327 297</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>490 305</strong>	<strong>197 362</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 616 340	10 977 595
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>4 616 340</strong>	<strong>10 977 595</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	30 151 477	16 207 895
Leverantörsskulder	Not 19	672 847	233 477
Övriga skulder	Not 20	21 378	55 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 182 198	964 504
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>32 027 900</strong>	<strong>17 460 896</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>37 134 545</strong>	<strong>28 635 853</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>		
Rörelseresultat	1 095 362	-1 639 538
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 138 278	1 322 125
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	93 675	
	<strong>2 327 315</strong>	<strong>-317 413</strong>
Erhållen ränta	42 683	94 444
Erlagd ränta	-801 655	-393 354
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong>	<strong>1 568 343</strong>	<strong>-616 323</strong>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-1 016	-18 920
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	563 793	-49 335
<strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>	<strong>2 131 119</strong>	<strong>-684 578</strong>
<strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Investeringar i byggnader och mark	-7 614 684	0
Investeringar i inventarier	-194 400	0
<strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>	<strong>-7 809 084</strong>	<strong>0</strong>
<strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>		
Amortering av lån	-417 673	-2 698 604
Upptagna lån	8 000 000	0
<strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>	<strong>7 582 327</strong>	<strong>-2 698 604</strong>
<strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>		
Årets kassaflöde	1 904 362	-3 383 182
Likvida medel vid årets början	2 199 438	5 582 621
Likvida medel vid årets slut	4 103 801	2 199 438
Kassa och Bank BR	4 103 801	2 199 438

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	14-120
Installationer	Linjär	15-20
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier och verktyg	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder*	5 924 064	5 385 468
Bränsleavgifter, bostäder**	480 036	480 036
Vattenavgifter**	212 232	201 493
Elavgifter**	237 437	241 258
Kabel-tv-avgifter**	270 480	270 480
Övriga lokalintäkter	4 850	5 800
Övriga ersättningar	19 099	10 505
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 148 198</b>	<b>6 595 040</b>

\* I årsavgifter bostäder ingår förråd

\*\* Avser obligatoriska tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Övriga rörelseintäkter (fakturerad kostnad för vattenskada, osäker fordran)	207 873	0
Försäkringsersättningar	0	637 171
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>207 873</b>	<b>637 171</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-241 351	-112 958
Reparationer	-290 382	-2 584 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-680 715	-683 100
Försäkringspremier	-199 361	-177 978
Kabel- och digital-TV	-293 898	-339 451
Återbäring från Riksbyggen	1 700	400
Serviceavtal	-62 421	-63 736
Obligatoriska besiktningar	0	-2 681
Snö- och halkbekämpning	-184 970	-363 707
Förbrukningsinventarier	-7 536	-30 820
Fordons- och maskinkostnader	-8 251	-11 234
Vatten	-423 197	-542 946
Fastighetsel	-517 978	-518 234
Uppvärmning	-848 911	-975 852
Sophantering och återvinning	-220 916	-260 819
Förvaltningsarvode drift (yttre skötsel extra)	-126 981	-187 581
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 105 169</b>	<b>-6 855 373</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-240 574	-231 160
Hyra inventarier & verktyg	-2 842	-5 684
IT-kostnader	-16 571	-16 527
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-18 250
Övriga förvaltningskostnader	-20 148	-54 784
Kreditupplysningar	-2 255	-2 349
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 966	-12 939
Befarade förluster hyror/avgifter	-207 873	0
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Bankkostnader	-5 568	-5 600
Övriga externa kostnader	-51 063	-38 066
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-595 208</b>	<b>-392 708</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Lön till kollektivanställda	-131 864	-117 275
Styrelsearvoden	-127 280	-114 550
Sammanträdesarvoden	0	-5 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 650	-6 400
Pensionskostnader	-5 628	-5 005
Sociala kostnader	-57 956	-53 063
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-328 378</b>	<b>-301 543</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 008 586	-1 184 017
Avskrivning Markanläggningar	-28 284	-28 284
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 617	-41 617
Avskrivning Installationer	-59 791	-68 206
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 138 278</b>	<b>-1 322 125</b>

**Not 8 Övriga rörelsekostnader**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång (elmätare IMD)	-93 675	0
<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>-93 675</b>	<b>0</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	0	410
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	58 029	61 857
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	2 051
Övriga ränteintäkter	837	1 735
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>58 866</b>	<b>66 053</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-794 696	-412 550
Övriga räntekostnader	-53	-6 225
Övriga finansiella kostnader (pantavgift)	-66 535	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-861 284</b>	<b>-418 775</b>





**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	43 833 865	43 833 865
Mark	1 470 000	1 470 000
Markanläggning	332 779	332 779
	<b>45 636 644</b>	<b>45 636 644</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader (Kulvert)	7 614 684	0
	<b>7 614 684</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 251 328</b>	<b>45 636 644</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-20 121 514	-18 937 479
Markanläggningar	-112 025	-83 740
	<b>-20 233 539</b>	<b>-19 021 219</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 008 586	-1 184 017
Årets avskrivning markanläggningar	-28 284	-28 284
	<b>-1 036 870</b>	<b>-1 212 301</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 270 409</b>	<b>-20 233 520</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>31 980 919</b>	<b>25 403 105</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	30 318 449	23 712 351
Mark	1 470 000	1 470 000
Markanläggningar	192 470	220 754
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	90 762 000	90 762 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>90 762 000</b>	<b>90 762 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>54 502 000</i>	<i>54 502 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>36 260 000</i>	<i>36 260 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	1 094 966	1 094 966
Installationer	1 815 267	1 815 267
	<b>2 910 233</b>	<b>2 910 233</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer (IMD elmätare)	194 400	0
	<b>194 400</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Installationer (IMD elmätare)	-187 325	0
	<b>-187 325</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2 917 308</b>	<b>2 910 233</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 917 308</b>	<b>2 910 233</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-954 302	-912 685
Installationer	-1 300 061	-1 231 855
	<b>-2 254 363</b>	<b>-2 144 540</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering installationer - gjord avskrivning	93 650	0
	<b>93 650</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-41 617	-41 617
Installationer	-59 791	-68 206
	<b>-101 408</b>	<b>-109 823</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-995 919	-954 302
Installationer	-1 266 203	-1 300 061
	<b>-2 262 122</b>	<b>-2 254 363</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 262 122</b>	<b>-2 254 363</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>655 186</b>	<b>655 871</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	99 047	140 665
Installationer	556 139	515 206
<b>Not 13 Andra långfristiga fordringar</b>		
	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Andra långfristiga fordringar	147 000	147 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>147 000</b>	<b>147 000</b>



**Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 202	6 202
Kundfordringar	420 804	0
Osäkra hyres- och kundfordringar	-207 873	0
Nedskrivning av kundfordringar	-212 931	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 203</b>	<b>6 202</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	8 072	5 687
Skattekonto	4 153	3 316
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>12 225</b>	<b>9 003</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	49 191	33 008
Förutbetalda försäkringspremier	68 915	61 531
Förutbetalt förvaltningsarvode	81 310	77 954
Förutbetald vattenavgift	0	7 660
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 492	24 492
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 302	5 277
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	5 311
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>229 209</b>	<b>215 233</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel (SBAB)	3 049 895	1 103 709
Transaktionskonto	1 053 906	1 095 730
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 103 801</b>	<b>2 199 438</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	34 767 817	27 185 490
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-30 070 013	-16 020 175
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-81 464	-187 772
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 616 340</b>	<b>10 977 595</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2025-06-18	9 720 175,00	-9 610 222,00	109 953,00	0,00
SWEDBANK	3,03%	3-mån rörlig	0,00	8 000 000,00	120 000,00	7 880 000,00
SWEDBANK	2,84%	3 mån rörlig	0,00	9 610 222,00	0,00	9 610 222,00
SWEDBANK	3,36%	3 mån rörlig	6 300 000,00	0,00	0,00	6 300 000,00
SWEDBANK	2,00%	2026-02-25	6 386 047,00	0,00	106 256,00	6 279 791,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2026-09-01	4 779 268,00	0,00	81 464,00	4 697 804,00
<b>Summa</b>			<b>27 185 490,00</b>	<b>8 000 000,00</b>	<b>417 673,00</b>	<b>34 767 817,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 30 070 013 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. På övriga lån ska föreningen amortera 81 464 kr varför den delen av skulden också betraktas som kortfristig skuld.

#### Not 19 Leverantörsskulder

	2025-08-31	2024-08-31
Leverantörsskulder	672 847	198 779
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	34 698
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>672 847</b>	<b>233 477</b>

#### Not 20 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	50 897	50 897
Skuld för moms	-48 600	-8 002
Skuld sociala avgifter och skatter	19 082	12 125
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>21 378</b>	<b>55 020</b>

#### Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	42 033	38 096
Upplupna räntekostnader	153 387	93 758
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	35 842	32 192
Upplupna elkostnader	39 720	39 038
Upplupna vattenavgifter	34 398	0
Upplupna värmekostnader	32 662	28 867
Upplupna kostnader för renhållning	19 911	24 877
Upplupna revisionsarvoden	6 500	6 400
Upplupna styrelsearvoden	127 280	114 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	162 000	10 234
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	528 465	576 192
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 182 198</b>	<b>964 504</b>



<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
Fastighetsinteckning	35 256 222	31 997 535

### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-18

Årsredovisningen har lämnats enligt den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Leif Eriksson

---

Mikael Skogsberg

---

Maria Hakola

---

Madelaine Ferm Sandahl

---

Helena Hyllengren

---

Jan Lidström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB

---

Sanna Lindqvist  
Revisor

---

Leif Wahlund  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562599626

## Dokument

### Årsredovisning Topasen 2024-2025

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-11-18 13:21:10 CET (+0100) av Hanna

Skytt (HS)

Färdigställt 2025-11-20 08:53:39 CET (+0100)

## Initierare

Hanna Skytt (HS)

Riksbyggen

hanna.skytt@riksbyggen.se

## Signerare

Leif Eriksson (LE)

leifa.eriksson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ERIKSSON"

Signerade 2025-11-19 12:04:43 CET (+0100)

Helena Hyllengren (HH)

helena\_hyllengren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA HYLLENGREN"

Signerade 2025-11-18 13:57:13 CET (+0100)

Madelaine Ferm Sandal (MFS)

madelaine.ferm@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MADELAINE E G FERM SANDAHL"

Signerade 2025-11-18 19:14:55 CET (+0100)

Maria Jansson Hakola (MJH)

maria.jansson\_hakola@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA JANSSON HAKOLA"

Signerade 2025-11-19 08:23:41 CET (+0100)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557562599626

**Sanna Lindqvist (SL)**  
Borev Revision AB  
sanna.lindqvist@borev.se



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sanna Karin Helena Lindqvist"  
Signerade 2025-11-19 12:28:00 CET (+0100)

**Leif Wahlund (LW)**  
l.t.wahlund@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif  
Tore Wahlund"  
Signerade 2025-11-20 08:53:39 CET (+0100)

**Mikael Skogsberg (MS)**  
brftopasen19@outlook.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MIKAEL SKOGSBERG"  
Signerade 2025-11-18 16:11:52 CET (+0100)

**Jan Lidström (JL)**  
Personnummer 196510087510  
lidstrom.janne@gmail.com



---

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
LIDSTRÖM"  
Signerade 2025-11-19 10:08:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Topasen, org.nr 716413-3683

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Topasen för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2025 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den externa revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Topasen för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den externa revisorn 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 den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Sanna Lindqvist  
*Extern revisor*

Gävle den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Leif Wahlund  
*Förtroendevald revisor*



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

20.11.2025 08:54

**SENT BY OWNER:**

Borev Revision • 19.11.2025 12:21

**DOCUMENT ID:**

SymEdmixZx

**ENVELOPE ID:**

SkWfNd7jgbe-SymEdmixZx

**DOCUMENT NAME:**

RB Brf Topasen revisionsberättelse 2024-2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

c2a442b903aba768794e105597bea9ab0c5834668c29d  
ed984fba83f902b1b41ba84bb286245ad3f3a880b721d0  
59e24ed9a21cbb08efddbe791a4ad5b0eea7d

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	19.11.2025 12:28 19.11.2025 12:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181
Leif Tore Wahlund l.t.wahlund@gmail.com	Signed Authenticated	20.11.2025 08:54 20.11.2025 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/04/16) IP: 81.234.160.158

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

## Attachments

No attachments 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



PAES  
sealed

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RB BRF Topasen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Topasen i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

