

Årsredovisning 2024

Brf Topasberget

769614-3044



Välkommen till årsredovisningen för Brf Topasberget

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. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-17 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 164:12	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 5 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 5 470 kvm och 4 lokaler om 300 kvm. Byggnadernas totalyta är 5769 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tomas Jonsson	Ordförande
Fanny Wiberg	Styrelseledamot
Joakim Schönborn	Styrelseledamot
Kerstin Eklund Wennerström	Styrelseledamot
Baktash Farin	Suppleant

Valberedning

Annika Andersson
Pamela Wedin

Firmateckning

Föreningen tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Mikael Thorell

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2026. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Byggt om soprum till tre miljörum och stängt sopnedkastet.
Byggt om en tvättstuga till torkrum.
Renoverat sex trapphus, uppgång 84-89.
Bytt reglercentral och cirkulationspump i undercentralen och installerat 40 rumsgivare i olika lägenheter för att optimera värmesystemet.
- 2022** ● Byte av hela maskinparken tvättstugor (4 tvättmaskiner, 2 torktumlare samt en torrsmått).
- 2023** ● Fällt tre sjuka almar på fastigheten.
Påbörjad tak- och fasadrenovering.

Planerade underhåll

- 2023-2025** ● Fasad- och takrenovering
Installera nya ventiler i fasaden

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem Göteborg Järnbrott GA:31 (11 av 99 andelar) som förvaltas av Profiljärnet miljö samfällighetsförening och i Göteborg Järnbrott GA:32 (20 av 111 andelar) som förvaltas av Profiljärnet Parkering samfällighetsförening.

Samfälligheterna förvaltar yttre miljö samt parkering (ute och p-hus).

Övrig verksamhetsinformation

Sexton byggmöten beträffande tak-och fasadrenoveringen har hållits, där två styrelsemedlemmar varit närvarande.

Energideklaration utförd.

Renoverat ett hyresrättsbadrum.

Skyddsruminspektion MSB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tagit upp lån för tak- och fasadrenovering på Swedbank med lånetak på 10 miljoner. Under 2024 har 3 miljoner lånats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 16%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 843 459	4 233 669	4 101 826	4 052 862
Resultat efter fin. poster	-4 427 555	-1 253 607	-695 810	-1 625 631
Soliditet (%)	46	53	51	51
Yttre fond	440 786	-	440 786	881 572
Taxeringsvärde	93 146 000	93 146 000	93 146 000	90 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	691	673	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,6	83,8	82,2	20,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 016	4 519	4 730	4 893
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 494	4 049	4 123	4 303
Sparande per kvm totalyta, kr	152	112	110	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	13	15	20	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	123	112	99	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	52	43	45	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	189	170	165	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,55	1,39	1,23	1,26
Räntekänslighet (%)	6,16	6,54	7,03	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Under 2024-2025 kommer föreningen att ha ett negativt resultat på grund av de stora utgifterna för tak- och fasadrenoveringen. Dessa kostnader täcks delvis av nya lån och intäkter från tidigare sålda lägenheter. På längre sikt kan det bli nödvändigt att kompensera för de ökade ränteutgifterna genom höjda årsavgifter, men det är svårt att göra en exakt bedömning av detta innan renoveringen är slutförd och vi har en tydligare bild av föreningens ekonomiska situation. Det är viktigt att vi fortsätter att följa upp och planera ekonomin noggrant för att säkerställa föreningens långsiktiga stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	28 097 465	-	-	28 097 465
Upplåtelseavgifter	14 876 031	-	-	14 876 031
Fond, yttre underhåll	0	-	440 786	440 786
Balanserat resultat	-13 902 121	-1 253 607	-440 786	-15 596 514
Årets resultat	-1 253 607	1 253 607	-4 427 555	-4 427 555
Eget kapital	27 817 768	0	-4 427 555	23 390 212

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-15 596 514
Årets resultat	-4 427 555
Totalt	-20 024 069

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	440 786
Att från yttre fond i anspråk ta	-440 786
Balanseras i ny räkning	-20 024 069
	-20 024 069

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	4 843 459	4 233 669
Övriga rörelseintäkter	3	14 997	27 845
Summa rörelseintäkter		4 858 456	4 261 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 894 706	-4 218 992
Övriga externa kostnader	9	-360 188	-326 250
Personalkostnader	10	-216 788	-201 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 348	-444 348
Summa rörelsekostnader		-8 916 030	-5 191 126
RÖRELSERESULTAT		-4 057 574	-929 612
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 091	5 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-386 072	-329 948
Summa finansiella poster		-369 981	-323 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 427 555	-1 253 607
ÅRETS RESULTAT		-4 427 555	-1 253 607

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	48 551 827	48 953 203
Maskiner och inventarier	13	304 411	347 383
Summa materiella anläggningstillgångar		48 856 238	49 300 586
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 856 238	49 300 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 164	59 817
Övriga fordringar	14	124 187	20 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	210 842	206 089
Summa kortfristiga fordringar		398 193	286 682
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 160 338	3 246 018
Summa kassa och bank		1 160 338	3 246 018
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 558 531	3 532 700
SUMMA TILLGÅNGAR		50 414 769	52 833 286

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 973 496	42 973 496
Fond för yttre underhåll		440 786	0
Summa bundet eget kapital		43 414 282	42 973 496
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 596 514	-13 902 121
Årets resultat		-4 427 555	-1 253 607
Summa fritt eget kapital		-20 024 069	-15 155 728
SUMMA EGET KAPITAL		23 390 212	27 817 768
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 200 000	21 600 000
Summa långfristiga skulder		8 200 000	21 600 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 727 500	1 757 500
Leverantörsskulder		192 327	727 878
Skatteskulder		237 907	232 982
Övriga kortfristiga skulder		57 227	1 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	609 596	695 615
Summa kortfristiga skulder		18 824 557	3 415 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 414 769	52 833 286

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 057 574	-929 612
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	444 348	444 348
	-3 613 226	-485 264
Erhållen ränta	14 079	5 953
Erlagd ränta	-382 762	-324 672
Erhållen utdelning	2 012	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-3 979 897	-803 983
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-111 511	-99 449
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-564 271	398 038
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 655 680	-505 394
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	3 020 000
Upptagna lån	3 000 000	0
Amortering av lån	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 570 000	2 590 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-2 085 680	2 084 606
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 246 018	1 161 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 160 338	3 246 018

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	10-33 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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	3 976 680	3 343 542
Hysesintäkter, bostäder	317 586	340 810
Hysesintäkter, p-platser	258 737	269 031
Övriga intäkter	40 760	38 346
Kabel-TV/Bredband	249 696	247 561
Intäktsreduktion	0	-5 621
Summa	4 843 459	4 233 669

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	-3	7 737
Elprisstöd	0	20 108
Erhållna skadestånd	15 000	0
Summa	14 997	27 845

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	149 347	157 936
Besiktning och service	21 012	20 405
Städning	114 437	127 707
Trädgårdsarbete	2 960	24 622
Övrigt	15 220	74 117
Summa	302 976	404 787

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	109 595	12 126
Bostäder	65 883	1 324
Bostäder VVS	6 182	0
Tvättstuga	40 502	11 755
Soprum/miljöanläggning	9 075	0
Dörrar och lås/porttele	81 734	29 843
VA	116 602	63 411
Värme	638	0
Ventilation	4 819	42 607
El	28 256	15 854
Hissar	8 156	12 601
Fasader	0	500
Balkonger	0	11 950
Försäkringsärende/vattenskada	46 589	2 488
Summa	518 031	204 459

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	23 750	0
Bostäder	217 805	0
Ventilation	364 986	217 000
El	0	137 961
Tak	0	533 750
Fasader	4 251 188	569 250
Summa	4 857 729	1 457 961

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	75 370	84 366
Uppvärmning	711 641	644 922
Vatten	300 446	250 253
Sophämtning	120 183	220 690
Summa	1 207 640	1 200 231

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	88 793	79 415
Tomträttsavgälder	277 780	277 932
Bredband	267 074	267 040
Arvode teknisk förvaltning	85 206	34 376
Samfällighet	172 205	172 156
Fastighetsskatt	120 450	120 635
Korr. fastighetsskatt	-3 178	0
Summa	1 008 330	951 554

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	21 200	7 967
Övriga förvaltningskostnader	51 399	46 204
Juridiska kostnader	148 846	52 713
Revisionsarvoden	23 094	23 319
Ekonomisk förvaltning	109 056	106 048
Konsultkostnader	6 594	90 000
Summa	360 188	326 250

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	171 900	155 300
Löner, arbetare	0	7 500
Sociala avgifter	44 888	38 736
Summa	216 788	201 536

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	381 051	327 713
Övriga räntekostnader	5 021	2 235
Summa	386 072	329 948

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 509 598	55 509 598
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 509 598	55 509 598
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 556 395	-6 155 019
Årets avskrivning	-401 376	-401 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 957 771	-6 556 395
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 551 827	48 953 203
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>19 698 047</i>	<i>19 698 047</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	57 146 000	57 146 000
Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
Summa	93 146 000	93 146 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	429 746	429 746
Utgående anskaffningsvärde	429 746	429 746
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-82 363	-39 391
Avskrivningar	-42 972	-42 972
Utgående avskrivning	-125 335	-82 363
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	304 411	347 383

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	122 153	20 646
Övriga fordringar	2 034	130
Summa	124 187	20 776

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 740	92 089
Fastighetsskötsel	36 720	35 029
Försäkringspremier	30 287	28 209
Bredband	22 270	22 254
Förvaltning	29 825	28 508
Summa	210 842	206 089

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-09-25	1,17 %	6 200 000	6 400 000
Swedbank	2026-09-25	1,20 %	3 200 000	3 400 000
Swedbank	2026-09-25	1,24 %	5 200 000	5 200 000
Swedbank			7 000 000	7 000 000
Swedbank	2025-01-28	3,97 %	1 327 500	1 357 500
Swedbank	2025-03-28	3,45 %	1 500 000	
Swedbank	2025-02-28	3,46 %	1 500 000	
Summa			25 927 500	23 357 500
Varav kortfristig del			17 727 500	1 757 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 777 500 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 554	17 119
El	7 220	9 832
Uppvärmning	94 020	97 337
Utgiftsräntor	31 584	28 274
Vatten	25 279	21 634
Löner	0	78 750
Sociala avgifter	0	20 604
Förutbetalda avgifter/hyror	420 939	402 065
Beräknat revisionsarvode	22 000	20 000
Summa	609 596	695 615

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 823 000	37 823 000

Underskrifter

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

Göteborgs kommun

Fanny Wiberg
Styrelseledamot

Joakim Schönborn
Styrelseledamot

Kerstin Eklund Wennerström
Styrelseledamot

Tomas Jonsson
Ordförande

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

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 11:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.05.2025 10:49

DOCUMENT ID:

ByZ1SYCbZII

ENVELOPE ID:

HkgyHFRbbeg-ByZ1SYCbZII

DOCUMENT NAME:

Brf Topasberget, 769614-3044 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

0c8dd672646aa4f29b450606192842d4c5892fbf3a981b
a74145a5795a4f07fe0cbb212e9c5a8bbeca9804f85ce48
c4381cc98874daa1981ce5cd0a3b8ceb8c2

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.

649 191 871



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS JONSSON tomas@brf-topasberget.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 10:58 14.05.2025 10:57	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.193.177
2. FANNY WIBERG fanny@brf-topasberget.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 11:38 14.05.2025 11:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.249.147
3. HEINZ JOAKIM SCHÖNBORN joakim@brf-topasberget.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 11:44 14.05.2025 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.192.15
4. KERSTIN MARGIT EKLUND WENNERSTRÖM kerstin@brf-topasberget.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:41 15.05.2025 09:56	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.160.61
5. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	16.05.2025 11:55 16.05.2025 11:54	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.119.207

* 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

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.

649 191 871



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Topasberget, org.nr 769614-3044.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Topasberget för år 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser:

Björnbergs Väg 9, 433 34

Lendahlsgratan 12, 441 31

Säte:

Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Topasberget för år 2024 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Partille den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Björnbergs Väg 9, 433 34 Partille
Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås
Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

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



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.05.2025 11:55

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 14.05.2025 10:49

DOCUMENT ID:

rkXJHtCbbge

ENVELOPE ID:

HJJSKRW-xx-rkXJHtCbbge

DOCUMENT NAME:

Rev ber Topasberget 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

d1bb57d4d7982405f7a413cb96f56732688d47a8d0fb52
2ad17c738175dbdf0716238a37c22315ab3dd9b6bebf1a
f29f20c6fbea3b271035692febb45ad132d0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell	Signed	16.05.2025 11:55	eID	Swedish BankID
mikael@trirev.se	Authenticated	16.05.2025 11:55	Low	IP: 90.232.119.207

* 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

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.

649 191 871



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed