

Årsredovisning 2023

Brf Topasberget

769614-3044



Välkommen till årsredovisningen för Brf Topasberget

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 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.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 5 610 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
Per-Erik Hofvenskjöld	Suppleant

Valberedning

Annika Andersson
Ewa Lucic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mikael Thorell Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-25. Nya stadgar.

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

- 2023** ● Fällt tre sjuka almar på fastigheten.
Påbörjad tak- och fasadrenovering.
- 2022** ● Byte av hela maskinparken tvättstugor (4 tvättmaskiner, 2 torktumlare samt en torrangel).
- 2021** ● Byggt om soprum till tre miljörum och stängt sopnedkast.
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.

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförvaltning	Esplanad/Nabo
Teknisk förvaltning	Nabo

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Profiljärnet parkeringssamfällighetsförening samt Profiljärnet miljösamfällighetsförening.

Samfälligheten förvaltar parkeringsplatser/hus samt yttre gemensam miljö..

Övrig verksamhetsinformation

Undersökt och förberett energibesparande åtgärder genom energiåtervinning i spillvatten samt solcellsinstallation.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Sålt två hyreslägenheter som omvandlats till bostadsrätter.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Byte av försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Proinova. Byte av ekonomisk förvaltare från Husjuristerna till Nabo. Byte av fastighetsförvaltare från Esplanad till Nabo. Ny teknisk förvaltare Nabo.

Övriga uppgifter

Bytt kvarstående äldre armaturer till energisnåla LED.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 98 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 233 669	4 101 826	4 057 355	3 900 221
Resultat efter fin. poster	-1 253 607	-695 810	-1 625 631	-1 911 597
Soliditet (%)	53	51	51	52
Yttre fond	-	440 786	881 572	881 572
Taxeringsvärde	93 146 000	93 146 000	90 154 000	90 154 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	673	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	82,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 519	4 730	4 893	5 067
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 049	4 123	4 303	4 653
Sparande per kvm totalyta, kr	112	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	15	20	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	99	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	45	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	170	165	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,39	1,23	1,26	1,41
Räntekänslighet (%)	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.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen har hyreslägenheter som när de blir lediga ombildas till bostadsrätter och säljs. Under 2023 har 2 st lägenheter sålts. Föreningens kassaflöde var 2023 + 2 084 606 kr.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	27 305 353	-	792 112	28 097 465
Upplåtelseavgifter	12 648 143	-	2 227 888	14 876 031
Fond, yttre underhåll	440 786	-	-440 786	0
Balanserat resultat	-13 647 097	-695 810	440 785	-13 902 121
Årets resultat	-695 810	695 810	-1 253 607	-1 253 607
Eget kapital	26 051 375	0	1 766 393	27 817 768

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 902 121
Årets resultat	-1 253 607
Totalt	-15 155 728

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	440 786
Balanseras i ny räkning	-15 596 514
	-15 155 728

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 233 669	4 101 826
Övriga rörelseintäkter	3	27 845	14 944
Summa rörelseintäkter		4 261 514	4 116 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 218 992	-3 565 030
Övriga externa kostnader	9	-326 250	-333 288
Personalkostnader	10	-201 536	-178 591
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-444 348	-440 767
Summa rörelsekostnader		-5 191 126	-4 517 676
RÖRELSERESULTAT		-929 612	-400 907
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 953	113
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-329 948	-295 016
Summa finansiella poster		-323 995	-294 903
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 253 607	-695 810
ÅRETS RESULTAT		-1 253 607	-695 810

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	48 953 203	49 354 579
Maskiner och inventarier	13	347 383	390 355
Summa materiella anläggningstillgångar		49 300 586	49 744 934
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 300 586	49 744 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		59 817	29 608
Övriga fordringar	14	20 776	3 372
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	206 089	154 253
Summa kortfristiga fordringar		286 682	187 233
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 246 018	1 161 412
Summa kassa och bank		3 246 018	1 161 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 532 700	1 348 645
SUMMA TILLGÅNGAR		52 833 286	51 093 579

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 973 496	39 953 496
Fond för yttre underhåll		0	440 786
Summa bundet eget kapital		42 973 496	40 394 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-13 902 121	-13 647 097
Årets resultat		-1 253 607	-695 810
Summa fritt eget kapital		-15 155 728	-14 342 906
SUMMA EGET KAPITAL		27 817 768	26 051 375
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	21 600 000	22 000 000
Summa långfristiga skulder		21 600 000	22 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 757 500	1 787 500
Leverantörsskulder		727 878	314 183
Skatteskulder		232 982	217 476
Övriga kortfristiga skulder		1 543	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	695 615	723 045
Summa kortfristiga skulder		3 415 518	3 042 204
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 833 286	51 093 579

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-929 612	-400 907
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	444 348	440 767
	-485 264	39 860
Erhållen ränta	5 953	113
Erlagd ränta	-324 672	-290 397
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-803 983	-250 424
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-99 449	195 908
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	398 038	72 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-505 394	17 839
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-386 227
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-386 227
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 020 000	0
Amortering av lån	-430 000	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 590 000	-430 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 084 606	-798 388
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 161 412	1 959 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 246 018	1 161 412

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 343 542	3 159 228
Hysesintäkter, bostäder	340 810	426 621
Hysesintäkter, p-platser	269 031	246 875
Övriga intäkter	38 346	25 475
Kabel-TV/Bredband	247 561	243 627
Intäktsreduktion	-5 621	0
Summa	4 233 669	4 101 826

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	7 737	14 944
Elprisstöd	20 108	0
Summa	27 845	14 944

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	157 936	279 900
Larm och bevakning	5 550	2 250
Städning	127 707	109 568
Besiktning och service	14 855	7 105
Trädgårdsarbete	86 895	4 951
Övrigt	11 844	2 087
Summa	404 787	405 860

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	12 126	0
Bostäder	1 324	0
Tvättstuga	11 755	50 016
Dörrar och lås/porttele	29 843	49 877
VA	63 411	79 724
Värme	0	37 387
Ventilation	42 607	65 083
El	15 854	3 481
Hissar	12 601	4 103
Fasader	500	0
Balkonger	11 950	0
Försäkringsärende/vattenskada	2 488	5 180
Summa	204 459	294 851

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lokaler	0	59 301
Dörrar och lås/porttele	0	531 916
VA	0	300 375
Ventilation	217 000	0
El	137 961	0
Tak	533 750	0
Fasader	569 250	0
Summa	1 457 961	891 592

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	84 366	117 396
Uppvärmning	644 922	572 215
Vatten	250 253	260 048
Sophämtning	220 690	177 640
Summa	1 200 231	1 127 299

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	79 415	70 807
Avgälder	277 932	222 576
Bredband	267 040	270 460
Övrigt	34 376	0
Samfällighet	172 156	172 156
Fastighetsskatt	120 635	109 429
Summa	951 554	845 428

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7 967	6 975
Övriga förvaltningskostnader	46 204	44 600
Juridiska kostnader	52 713	75 641
Revisionsarvoden	23 319	42 535
Ekonomisk förvaltning	106 048	102 288
Konsultkostnader	90 000	61 250
Summa	326 250	333 288

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	155 300	142 350
Övriga arvoden	7 500	0
Sociala avgifter	38 736	36 241
Summa	201 536	178 591

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	327 713	294 319
Övriga räntekostnader	2 235	697
Summa	329 948	295 016

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 509 598	55 509 598
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 509 598	55 509 598
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 155 019	-5 753 643
Årets avskrivning	-401 376	-401 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 556 395	-6 155 019
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	48 953 203	49 354 579
<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

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	429 746	43 519
Inköp	0	386 227
Utgående anskaffningsvärde	429 746	429 746
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-39 391	-43 519
Avskrivningar	-42 972	4 128
Utgående avskrivning	-82 363	-39 391
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	347 383	390 355

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	20 646	3 256
Övriga fordringar	130	116
Summa	20 776	3 372

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 089	74 192
Fastighetsskötsel	35 029	0
Försäkringspremier	28 209	30 051
Bredband	22 254	22 254
Förvaltning	28 508	27 756
Summa	206 089	154 253

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2025-09-25	1,17 %	6 400 000	6 600 000
Swedbank	2026-09-25	1,20 %	3 400 000	3 600 000
Swedbank	2026-09-25	1,24 %	5 200 000	5 200 000
Swedbank	2025-04-25	1,17 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2024-01-28	5,16 %	1 357 500	1 387 500
Summa			23 357 500	23 787 500
Varav kortfristig del			1 757 500	1 787 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 207 500 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

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 119	25 741
El	9 832	15 659
Uppvärmning	97 337	95 856
Utgiftsräntor	28 274	22 998
Vatten	21 634	85 871
Löner	78 750	74 650
Sociala avgifter	20 604	23 455
Förutbetalda avgifter/hyror	402 065	360 815
Beräknat revisionsarvode	20 000	18 000
Summa	695 615	723 045

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
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

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 2023.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75

Lendahlgatan 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 2023 samt av förslaget till behandling beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed

mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jonsered den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadresser: Jonseredsvägen 21, 433 75 Jonsered

Lendahlsgratan 12, 441 31 Alingsås

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås



Tel: 031 – 795 79 05

Mail: info@trirev.se

www.trirev.se