



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Toppön Trollhättan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Toppön Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716409-7292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Toppön 10	1983-06-08	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 534
8	lokaler (hyresrätt)	927
4	p-platser	40
Totalt 60 objekt		4 501

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 20 st 3 rok, 4 st 4 rok.

Föreningens fastighet Toppön 10 är belägen på adresserna Kungsgatan 40 och 42 i Trollhättan. På fastigheten finns 1 st bostadshus i 5 st våningar. Varje lägenhet har tillgång till 1 förråd. I föreningen finns också 1 övernattningslokal och 1 föreningslokal. Av föreningens 8 lokaler är 2 förråd.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johnny Boqvist	Ordförande
Erik Rosén	Vice ordförande
Nicklas Johansson	Sekreterare
Lennart Simonsson	Ledamot
Leif Blidsell	Ledamot
Mikael Andersson	Ledamot
Tommy Ewer	Ledamot
Nicklas Johansson	Suppleant
Joel Evonson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Johnny Boqvist, Erik Rosén, Nicklas Johansson, Leif Blidsell och Lennart Simonsson.

Firman tecknas två i förening av Leif Blidsell, Lennart Simonsson, Erik Rosén, Johnny Boqvist och Nicklas Johansson.

Revisorer har varit Susanne Andersson och Birgitta Andersson med Magnus Emilsson och Britt-Marie Ringblom som suppleanter, valda av föreningsstämman.

Valberedning har varit Rune Johansson (ordförande) och Tove Lindahl, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-18 med anledning av stadgebyte. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som senast uppdaterades 2023.

Ekonomi:

En höjning med 5 % på årsavgiften gjordes senast 2024-01-01.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2024.

Efter en avsättning till yttre fond med 216 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 365 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med 75 649 kr.

Aktiviteter:

Glöggfest.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2015	Reparerat och tätat yttertak. Bytt takstegar.
2018	Fasadrenovering av våning 1, 3, 4 på ingång 40.
2018	lordningställande av övermattninglägenhet.
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd lokaler.
2022-2023	Renovering av föreningslokal.
2023	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd lägenheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Reparation hissinredning.
2025	Spolning av dagvatten ledningar och dagvattenbrunnar utomhus.
2026	Besiktning av yttertak avseende åldersslitage och täthet.
2026	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) lokaler.
2029	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) lägenheter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 64.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	199	216	178	250
Skuldsättning, kr/kvm	2 460	2 614	2 739	2 897
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 105	3 300	3 457	3 657
Räntekänslighet, %	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	163	153	134	115
Årsavgifter, kr/kvm	596	562	562	562
Årsavgifter/totala intäkter, %	73	75	79	78
Totala intäkter, kr/kvm	643	597	564	570
Nettoomsättning, tkr	2 831	2 633	2 514	2 544
Resultat efter finansiella poster, tkr	51	144	60	374
Soliditet, %	53	52	50	49

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 041 302	0	0	2 041 302
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 730 353	0	51 013	7 781 366
S:a bundet eget kapital, kr	9 771 655	0	51 013	9 822 668
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 993 580	143 681	-51 013	3 086 247
Årets resultat, kr	143 681	-143 681	50 679	50 679
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 137 261	0	-334	3 136 926
S:a eget kapital, kr	12 908 916	0	50 679	12 959 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 214 000 kr samt ianspråktagande skett med 162 987 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 137 261
Årets resultat, kr	50 679
Reservation till underhållsfond, kr	-214 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	162 987
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 136 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 136 927

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: -334.

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 831 092	2 663 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 966	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 870 058	2 663 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 748 192	-1 523 961
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 296	-111 114
Personalkostnader	Not 6	-97 921	-89 127
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-673 200	-657 314
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 637 609	-2 381 515
RÖRELSERESULTAT		232 449	281 834
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		36 220	399
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 990	-138 552
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-181 770	-138 153
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		50 679	143 681
ÅRETS RESULTAT		50 679	143 681

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	21 982 683	22 655 883
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		21 982 683	22 655 883
Summa anläggningstillgångar		21 982 683	22 655 883
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-8 911	120
Övriga fordringar	Not 9	60 156	66 953
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	147 231	121 227
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		198 476	188 300
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	0
Kassa och bank	Not 12	659 895	2 166 717
<i>Summa kassa och bank</i>		659 895	2 166 717
Summa omsättningstillgångar		2 358 371	2 355 017
SUMMA TILLGÅNGAR		24 341 054	25 010 900

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 041 302	2 041 302
Fond för yttre underhåll		7 781 366	7 730 353
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 822 668</u>	<u>9 771 655</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 086 247	2 993 580
Årets resultat		50 679	143 681
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 136 926</u>	<u>3 137 261</u>
Summa eget kapital		<u>12 959 595</u>	<u>12 908 916</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 592 012	8 061 829
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 592 012</u>	<u>8 061 829</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 380 197	3 599 764
Leverantörsskulder		0	28 298
Skatteskulder		10 616	7 256
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	19 883	21 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	378 751	383 194
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>3 789 447</u>	<u>4 040 156</u>
Summa skulder		<u>11 381 459</u>	<u>12 101 985</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>24 341 054</u>	<u>25 010 900</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	232 449	281 834
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	673 200	657 314
	<u>905 649</u>	<u>939 147</u>
Erhållen ränta	36 220	399
Erlagd ränta	-217 990	-138 552
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>723 879</u>	<u>800 995</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 176	61 443
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 879 238	60 420
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>3 592 941</u>	<u>922 858</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 599 764	-556 251
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 599 764</u>	<u>-556 251</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 823	366 607
Likvida medel vid årets början	2 166 717	1 800 110
Likvida medel vid årets slut	<u>2 159 895</u>	<u>2 166 717</u>
	-6 823	366 607

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens kassa samt bankkonto och kortfristig placering hos Swedbank in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

10 och 50 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	23 249 552 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 105 892	1 986 588
Hysesintäkt lokaler	662 676	626 931
Hysesintäkt garage och bilplatser	10 200	10 200
Hysesintäkt övrigt	13 200	8 800
Hysesrabatter	-3 300	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	42 424	30 830
	2 831 092	2 663 349
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring försäkring	4 960	0
Elstöd	34 006	0
	38 966	0
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-214 069	-77 057
El	-146 788	-172 872
Uppvärmning	-412 580	-358 543
Vatten	-168 842	-151 154
Renhållning	-66 755	-64 604
TV, bredband, iptelefoni	-121 739	-133 830
Obligatoriska besiktningar	-19 278	0
Serviceavtal	-92 946	-62 026
Förvaltningskostnader	-149 570	-143 120
Försäkringar	-52 500	-48 619
Fastighetsskatt	-123 432	-120 072
Periodiskt underhåll	-162 987	-160 582
Övriga driftskostnader	-16 706	-31 482
	-1 748 192	-1 523 961
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-162 987	-160 582
	-162 987	-160 582
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-16 750	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-94 105	-84 523
Föreningsverksamhet	-4 301	-4 699
Konsulter	0	-3 400
Stämma och styrelse	-3 140	-2 867
	-118 296	-111 114
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-58 878	-55 390
Övriga arvoden	-22 920	-19 100
Sociala avgifter	-16 123	-14 637
	-97 921	-89 127
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-673 200	-657 314
	-673 200	-657 314

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER OCH MARK					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 137 060	32 137 060			
Ingående anskaffningsvärde mark	2 680 000	2 680 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 817 060	34 817 060			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-12 161 177	-11 503 863			
Årets avskrivningar byggnader	-673 200	-657 314			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 834 377	-12 161 177			
Utgående redovisat värde	21 982 683	22 655 883			
Redovisade värden byggnader	19 302 683	19 975 883			
Redovisade värden mark	2 680 000	2 680 000			
Fastighetsbeteckning: Toppön 10.					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	34 000 000	14 000 000	48 000 000	48 000 000
Lokaler	1984	2 957 000	1 759 000	4 716 000	4 716 000
		36 957 000	15 759 000	52 716 000	52 716 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				35 387 000	35 387 000
varav i eget förvar				-12 116 000	-12 116 000
Summa ställda säkerheter				23 271 000	23 271 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Skattekonto	60 156	66 953			
	60 156	66 953			
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 231	121 227			
	147 231	121 227			
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR					
	Räntesats	Konv.datum			
Swedbank 6 mån	3,79%	2024-05-02	1 500 000	0	
			1 500 000	0	
Not 12 KASSA OCH BANK					
Kassa	5 368	3 930			
Swedbank	654 527	2 162 787			
	659 895	2 166 717			

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,92%	2024-03-28	2 910 380	0
Swedbank Hypotek AB	1,15%	2026-01-05	1 061 829	469 817
Swedbank Hypotek AB	0,96%	2025-10-24	7 000 000	0
			10 972 209	469 817
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				7 592 012
Nästa års amortering av långfristig skuld				469 817
Lån som ska konverteras inom ett år				2 910 380
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 380 197
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,06%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				592 012
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 623 124
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	17 441	13 592
Övriga kortfristiga skulder	2 442	8 052
	19 883	21 644

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	14 716	15 613
Förutbetalda årsavgifter och hyror	233 735	266 073
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 300	101 508
	378 751	383 194

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Johnny Boqvist.....
Erik Rosén.....
Nicklas Johansson.....
Leif Blidsell.....
Mikael Andersson.....
Lennart Simonsson.....
Tommy Ewer

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman
Birgitta AnderssonRevisor vald av föreningsstämman
Susanne Andersson, BoRevision Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan, org.nr. 716409-7292

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Birgitta Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Toppön Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHNNY BOQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:56:20



LENNART SIMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 20:17:02



NICKLAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 17:54:50



LEIF BLIDSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:36:03



ERIK ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-15 kl. 17:02:46



TOMMY EWER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 11:57:12



MIKAEL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 06:09:03



BIRGITTA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:51:57



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:33:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Toppön Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:58:31



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 17:33:17



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.