

**Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan**  
**Org nr 716409-7292**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna skall medlemmarna finansiera kommande underhåll. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån erfordras. Föreningen skall verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016-2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året. Dock har styrelsen fattat beslut om en avgiftsfri månad under 2018.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-02-07. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-11-18.

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

### Styrelse

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Ordförande  | Anne-Maj Nilsson  |
| Sekreterare | Nicklas Johansson |
| Övriga      | Jonny Boqvist     |
|             | Leif Blidsell     |
|             | Erik Rosén        |

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Suppleanter | Lennart Simonsson |
|             | Henrik Amnell     |

Styrelsen har under året avhållit sex protokollförda sammanträden.

## Revisorer

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Godkänd revisor  | Stefan Hasselqvist   |
| Ordinarie intern | Tommy Ewer           |
| Suppleant intern | Britt-Marie Ringblom |

## Valberedning

Rune Johansson  
Tove Lindahl

## Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

## Fastighetsfakta

Toppön 10 med byggår 1984 består av 48 lägenheter om 3.534 kvm samt 11 lokaler om 1.031 kvm., totalt 4.565 kvm.

## Förvaltning

### Avtal 2017:

|                           |                                       |
|---------------------------|---------------------------------------|
| Wennergrens Hiss AB       | Hissar                                |
| Sten Olsson STOL:s AB     | Fastighetsskötsel                     |
| Bravida AB                | Fläktar, ventilation samt värmepumpar |
| Uddevalla Brandservice AB | Brandredskap och säkerhet             |
| ComHem                    | TV                                    |

### Följande har skett i fastigheten under 2017:

Reparation av bilgrind;  
Stamspolning pga översvämning lgh 27;  
Målning av plank och tak över entréerna;  
Målning av staket på gården;  
Vinskydd i pergolan.

## Flerårsöversikt

|                              |     | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning              | tkr | 2 696       | 2 696       | 2 652       | 2 695       |
| Rörelseresultat              | tkr | 687         | 434         | 338         | 625         |
| Årsavgift per kvm bostadsyta | kr  | 562         | 562         | 562         | 562         |
| Lån per kvm total yta        | kr  | 3 192       | 3 301       | 3 405       | 3 716       |
| Genomsnittlig skuldränta %   |     | 1,5         | 1,6         | 2,3         | 3,1         |
| Soliditet %                  |     | 45          | 43          | 42          | 41          |

### Förändring i eget kapital

| <u>tkr</u>                     | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Insatskapital                  | 2 041       | 2 041       | 2 041       | 2 041       |
| Underhållsfond                 | 2 241       | 2 152       | 2 062       | 1 972       |
| Avsättning till underhållsfond | 108         | 90          | 90          | 90          |
| Balanserat eget kapital        | 7 233       | 7 138       | 7 243       | 7 202       |
| Årets resultat                 | 465         | 203         | -15         | 132         |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Balanserat resultat             | 7 233 201 |
| Under året ianspråktaget belopp | -         |
| Årets resultat                  | 464 745   |
|                                 | <hr/>     |
| Totalt                          | 7 697 946 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Reservering till fond för underhåll enligt stadgarna | 108 000   |
| Under året ianspråktaget belopp                      | -         |
| Balanseras i ny räkning                              | 7 589 946 |
|                                                      | <hr/>     |
| Totalt                                               | 7 697 946 |

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 2 695 781                         | 2 695 786                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 36 121                            | -                                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | 2 731 902                         | 2 695 786                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 3          | -1 075 521                        | -1 316 635                        |
| Övriga externa kostnader                          |            | -245 551                          | -229 592                          |
| Personalkostnader                                 | 4          | -73 199                           | -65 445                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -649 961                          | -649 961                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | -2 044 232                        | -2 261 633                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | 687 670                           | 434 153                           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | -                                 | 31                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -222 925                          | -230 952                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | -222 925                          | -230 921                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | 464 745                           | 203 232                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | 464 745                           | 203 232                           |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <u>464 745</u>                    | <u>203 232</u>                    |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 25 471 500        | 26 106 601        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6          | 14 860            | 29 720            |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>25 486 360</u> | <u>26 136 321</u> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <u>25 486 360</u> | <u>26 136 321</u> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | -                 | 6 270             |
| Övriga fordringar                             |            | 3 836             | 11 047            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 12 540            | -                 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |            | <u>16 376</u>     | <u>17 317</u>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                |            | 1 455 615         | 943 473           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |            | <u>1 455 615</u>  | <u>943 473</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <u>1 471 991</u>  | <u>960 790</u>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | <u>26 958 351</u> | <u>27 097 111</u> |

| Balansräkning                                | Not | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |                   |                   |
| Inbetalda insatser                           |     | 2 041 302         | 2 041 302         |
| Underhållsfond                               |     | 2 349 667         | 2 241 667         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |     | <u>4 390 969</u>  | <u>4 282 969</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | 7 233 201         | 7 137 969         |
| Årets resultat                               |     | 464 745           | 203 232           |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |     | <u>7 697 946</u>  | <u>7 341 201</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <u>12 088 915</u> | <u>11 624 170</u> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7   | <u>14 052 581</u> | <u>14 573 572</u> |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <u>14 052 581</u> | <u>14 573 572</u> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |     | 77 008            | 25 113            |
| Övriga skulder                               | 7   | 569 368           | 538 442           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | <u>170 479</u>    | <u>335 814</u>    |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <u>816 855</u>    | <u>899 369</u>    |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <u>26 958 351</u> | <u>27 097 111</u> |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |
| Byggnader och mark                      | 50 år |

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning fördelning (tkr)

|                        | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Årsavgifter bostäder   | 1 987                                   | 1 987                                   |
| Hyror lokaler          | 674                                     | 674                                     |
| Hyror övrigt /Servitut | 35                                      | 35                                      |
|                        | —                                       | —                                       |
| Summa                  | 2 696                                   | 2 696                                   |

#### Not 3 Driftkostnader (tkr)

|                                                | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Reparation och underhåll lokaler               | 34                                      | 141                                     |
| Reparation och underhåll installationer/hissar | 72                                      | 219                                     |
| El                                             | 90                                      | 96                                      |
| Värme                                          | 382                                     | 376                                     |
| Vatten                                         | 159                                     | 125                                     |
| Sophämtning/renhållning                        | 27                                      | 45                                      |
| Service enl avtal                              | 117                                     | 98                                      |
| Fastighetsskatt/försäkring                     | 150                                     | 129                                     |
| Övrigt                                         | 45                                      | 88                                      |
|                                                | —                                       | —                                       |
| Summa                                          | 1 076                                   | 1 317                                   |



**Not 4      Personalkostnader**

|                                                         | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Föreningen har inte haft någon anställd.                |                                         |                                         |
| <b>Följande ersättningar har utgått</b>                 |                                         |                                         |
| Styrelsearvode, fastighetsförvaltning och internrevisor | 61 216                                  | 51 570                                  |
| Sociala kostnader                                       | 11 983                                  | 13 875                                  |
| <b>Summa</b>                                            | 73 199                                  | 65 445                                  |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5      Byggnader och mark**

|                             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 34 435 060        | 34 435 060        |
| Utgående anskaffningsvärden | 34 435 060        | 34 435 060        |
| Ingående avskrivningar      | -8 328 459        | -7 693 358        |
| - Årets avskrivningar       | -635 101          | -635 101          |
| Utgående avskrivningar      | -8 963 560        | -8 328 459        |
| Redovisat värde             | 25 471 500        | 26 106 601        |
| <b>Taxeringsvärde</b>       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad      | 26 678 000        | 26 678 000        |
| Taxeringsvärde mark         | 9 308 000         | 9 308 000         |

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

|                             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 74 300            | 74 300            |
| Utgående anskaffningsvärden | 74 300            | 74 300            |
| Ingående avskrivningar      | -44 580           | -29 720           |
| - Årets avskrivningar       | -14 860           | -14 860           |
| Utgående avskrivningar      | -59 440           | -44 580           |
| Redovisat värde             | <u>14 860</u>     | <u>29 720</u>     |

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

|                                                                      | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Swedbank<br>- rörligt; amorteras 264.580kr/år; ränta 0,857%          | 4 497 860         | 4 762 440         |
| Swedbank<br>- bundet till 170925; amorteras 253.416kr/år; ränta 1,8% | 3 072 717         | 3 304 848         |
| Swedbank<br>- bundet till 181220; amorteringsfritt; ränta 1,63%      | 7 000 000         | 7 000 000         |
| Summa                                                                | <u>14 570 577</u> | <u>15 067 288</u> |

Räntesats vid bokslutsdatum.

**Not 8      Ställda säkerheter**

|                        | <u>2017-01-01<br/>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01<br/>-2016-12-31</u> |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetsinteckningar | <u>35 387 000</u>                 | <u>35 387 000</u>                 |
|                        | <u>35 387 000</u>                 | <u>35 387 000</u>                 |

Trollhättan 2018-05-21

Anne-Maj Nilsson  
Ordförande

Nicklas Johansson

Erik Rosén

Jonny Boqvist

Leif Blidsell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-22.

Stefan Hasselqvist  
Extern/Godkänd revisor

Tommy Ewer  
Internrevisor