

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Topeliusparken Uppsala
Org nr: 769604-8565



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Topeliusparken
Uppsala får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 658 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 119:1 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2000. Fastighetens adress är Topeliusgatan i Uppsala.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	4 r.o.k	5 r.o.k	Summa
2	9	14	26	9	60

Dessutom tillkommer

Carport	P-platser
18	45 (varav 5 tillhör Parkia AB)

Total tomtarea	7 122 m ²
Total bostadsarea	4 692 m ²

Årets taxeringsvärde	63 037 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Rksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
OTIS AB	Hisservice
Comhem	Kabel-TV
Certego	Nyckelhantering
Uppsala Vatten & Avfall AB	Vatten/Avfallshantering
Returpapperscentralen	Avfallshantering
Upplands Energi AB	El
Vattenfall AB	El/fjärrvärme

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 94 tkr och planerat underhåll för 236 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Uppdaterades senast i mars 2014 och visar på ett underhållsbehov på 389 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av mangel	28
Grillplats och lekplatsrenovering	208

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Stamspolning	2020
OVK	2021

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Matz Källman	Ordförande	2021
Britt-Marie Brolin	Sekreterare	2021
Inge Gäredal	Ledamot	2020
Lena Kårud	Ledamot	2020
Anette Lundell	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kjell Edgren	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Utsedd av
BOREV Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Rafael Suarez	Stämman
Lars Pålsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 84 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 82 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 780 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 996	4 014	3 829	3 829	3 830
Årets resultat	492	591	706	581	565
Soliditet %	45	44	43	42	41
Likviditet %	378	363	287	260	268
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	780	780	780	780	780
Lån, kr/m ²	6 845	6 986	7 127	7 262	7 390

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 655 511	7 146 489	1 765 971	2 856 892	591 224
Disposition enl. årsstämmobeslut				591 224	-591 224
Reservering underhållsfond			389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-235 825	235 825	
Årets resultat					491 673
Vid årets slut	13 655 511	7 146 489	1 919 146	3 294 941	491 673

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 448 116
Årets resultat	491 673
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	235 825
Summa	3 786 614

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	3 786 614
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 996 451	4 013 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	42 644	142 576
Summa rörelseintäkter		4 039 095	4 156 386
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 908 585	-1 929 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 027	-340 625
Personalkostnader	Not 6	-245 633	-215 409
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-658 185	-658 188
Summa rörelsekostnader		-3 153 431	-3 143 772
Rörelseresultat		885 664	1 012 613
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 973	8 457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-401 964	-429 847
Summa finansiella poster		-393 991	-421 390
Resultat efter finansiella poster		491 673	591 224
Årets resultat		491 673	591 224

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	53 896 513	54 545 961
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	448 423	457 160
Summa materiella anläggningstillgångar		54 344 935	55 003 121
Summa anläggningstillgångar		54 344 935	55 003 121
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	-871	3 223
Övriga fordringar	Not 13	35 341	27 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	215 436	175 300
Summa kortfristiga fordringar		249 906	206 357
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 670 927	4 115 198
Summa kassa och bank		4 670 927	4 115 198
Summa omsättningstillgångar		4 920 833	4 321 555
Summa tillgångar		59 265 768	59 324 676

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	20 802 000	20 802 000	
Fond för yttre underhåll	1 919 147	1 765 971	
Summa bundet eget kapital	22 721 147	22 567 971	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	3 294 940	2 856 892	
Årets resultat	491 673	591 224	
Summa fritt eget kapital	3 786 613	3 448 116	
Summa eget kapital	26 507 760	26 016 087	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 456 735	32 117 875
Summa långfristiga skulder		31 456 735	32 117 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	661 140	661 140
Leverantörsskulder	Not 17	124 955	225 416
Skatteskulder	Not 18	413	0
Övriga skulder	Not 19	56 982	53 191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	457 783	250 967
Summa kortfristiga skulder		1 301 273	1 190 714
Summa eget kapital och skulder		59 265 768	59 324 676

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Solceller	Linjär	30
Markanläggningar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 662 228	3 662 228
Hyror, lokaler	2 700	2 700
Hyror, garage	64 800	64 800
Hyror, p-platser	102 200	102 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 700	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-8 572	-2 147
Elavgifter	175 795	186 929
Summa nettoomsättning	3 996 451	4 013 810

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	9 500	5 234
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	4
Övriga rörelseintäkter	32 789	-29 318
Försäkringsersättningar	0	165 936
Summa övriga rörelseintäkter	42 644	142 576

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-235 824	-162 936
Reparationer	-94 101	-294 775
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-82 990	-80 220
Försäkringspremier	-60 768	-51 252
Kabel- och digital-TV	-186 415	-172 552
Pcb/Radonsanering	-10 938	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 975	0
Serviceavtal	-3 897	-4 899
Obligatoriska besiktningar	-12 292	-16 839
Snö- och halkbekämpning	-67 590	-22 813
Förbrukningsinventarier	-35 033	-15 999
Fordons- och maskinkostnader	0	-9 449
Vatten	-203 901	-148 742
Fastighetsel	-509 839	-536 758
Uppvärmning	-285 248	-273 266
Sophantering och återvinning	-79 876	-86 523
Förvaltningsarvode drift	-34 897	-52 528
Summa driftkostnader	-1 908 585	-1 929 551

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-280 671	-280 331
Lokalkostnader	0	-1 124
IT-kostnader	-3 807	-4 129
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-13 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 710	-14 942
Kreditupplysningar	0	-2 376
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 907	-6 820
Representation	-5 643	0
Kontorsmateriel	-5 246	-6 476
Telefon och porto	-4 344	-5 377
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-1 150	-3 875
Summa övriga externa kostnader	-341 027	-340 625

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-113 903	-83 132
Styrelsearvoden	-45 500	-45 500
Sammanträdesarvoden	-52 700	-50 600
Övriga kostnadsersättningar	-1 400	-4 119
Övriga personalkostnader	-5 000	0
Sociala kostnader	-27 130	-32 057
Summa personalkostnader	-245 633	-215 409

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-563 020	-563 020
Avskrivning Markanläggningar	-86 428	-86 428
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-3
Avskrivning Installationer	-8 738	-8 738
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-658 185	-658 188

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	7 966	8 447
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7	10
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 973	8 457

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-401 964	-429 583
Övriga räntekostnader	0	-264
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-401 964	-429 847



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	56 302 000	56 302 000
Byggnadsinventarier	6 800 000	6 800 000
Anslutningsavgifter	159 413	159 413
Tillkommande utgifter	1 728 558	1 728 558
	64 989 971	64 989 971
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	64 989 971	64 989 971
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 654 370	-9 091 350
Anslutningsavgifter	-159 413	-159 410
Markanläggningar	-630 227	-543 780
	-10 444 010	-9 794 540
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-563 020	-563 020
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-3
Årets avskrivning markanläggningar	-86 428	-86 428
	-649 448	-649 451
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 093 458	-10 443 991
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 896 513	54 545 961
Varav		
Byggnader	46 084 610	46 647 630
Mark	6 800 000	6 800 000
Anslutningsavgifter	0	0
Markanläggningar	1 011 903	1 098 331
Taxeringsvärden		
Bostäder	63 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	63 037 000	53 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>48 017 000</i>	<i>42 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 020 000</i>	<i>11 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Solceller	262 126	489 931
IMD-installation	227 805	0
	489 931	489 931
Årets anskaffningar		
Solceller	0	0
IMD-installation	0	0
Solceller bidrag	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	489 931	489 931
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Solceller	-26 222	-17 485
IMD-installation	-6 548	-6 548
	-32 770	-24 033
Årets avskrivningar		
Solceller	-12 181	-12 181
IMD-installation	0	-3 413
Bidrag solceller	3 444	3 444
Justering anläggning		3 412
	-8 737	-8 738
Ackumulerade avskrivningar		
Solceller	-34 960	-26 222
IMD-installation	-6 548	-6 549
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-41 508	-32 771
Restvärde enligt plan vid årets slut	448 423	457 160
Varav		
Solceller	227 166	235 904
IMD-installationer	221 257	221 257

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-871	3 223
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-871	3 223

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	2 357
Skattekonto	35 341	25 477
Summa övriga fordringar	35 341	27 834

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 760	60 768
Förutbetalda driftkostnader	1 855	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	70 220	67 930
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 769	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	46 602
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 832	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	215 436	175 300

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	2 327 625	2 319 659
Transaktionskonto	2 343 302	1 795 539
Summa kassa och bank	4 670 927	4 115 198

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	32 117 875	32 779 015
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-661 140	-661 140
Långfristig skuld vid årets slut	31 456 735	32 117 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-10-30	3 718 744,00	0,00	109 376,00	3 609 368,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-12-30	1 309 000,00	0,00	14 000,00	1 295 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-03-01	7 758 123,00	0,00	226 516,00	7 531 607,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-30	11 982 642,00	0,00	121 652,00	11 860 990,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2023-03-01	8 010 506,00	0,00	189 596,00	7 820 910,00
Summa			32 779 015,00	0,00	661 140,00	32 117 875,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommende räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Leverantörskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörskulder	124 955	225 416
Summa leverantörskulder	124 955	225 416

Not 18 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	82 990	-82 577
Debiterad preliminärskatt	-82 577	82 577
Summa skatteskulder	413	0

Not 19 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld för moms	6 000	4 500
Skuld sociala avgifter och skatter	50 982	48 691
Summa övriga skulder	56 982	53 191

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	7 296	6 508
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 338	99 688
Upplupna elkostnader	63 343	32 638
Upplupna värmekostnader	27 149	0
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 704	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	309 954	99 133
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457 783	250 967

Not 21 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	42 500 000	42 500 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

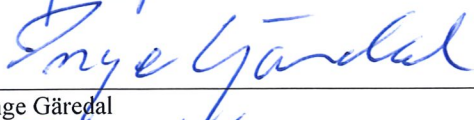
Styrelsens underskrifter

LIPPSALA 2020-03-26

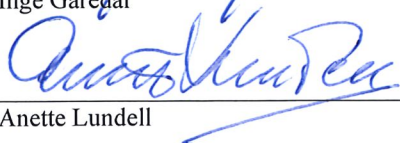
Ort och datum



Matz Källman



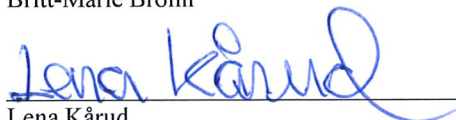
Inge Gärdal



Anette Lundell



Britt-Marie Brolin



Lena Kårud

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04 - 14



TOMAS ERICSON
Auktoriserad revisör

BOREV revisionsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Topeliusparken, org.nr 769604-8565

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Topeliusparken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 29 april 2019 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning Bostadsrättsföreningen Topeliusparken för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 dispositioner av föreningens vinst eller 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.

Uppsala den 14 april 2020



Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Topeliusparken Uppsala

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Topeliusparken Uppsala i samarbete
med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

