



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Topasgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-07 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Profiljárnets Parkeringssamfällighet och Profiljárnets Miljösamfällighet. Föreningens andel är 29 procent i Profiljárnets Parkeringssamfällighet och 17 procent i Profiljárnets Miljösamfällighet. Samfälligheten Profiljárnets Parkeringssamfällighet förvaltar 2 garage, 2 uteparkeringar och besöksparkering. Samfälligheten Profiljárnets Miljösamfällighet förvaltar utemiljön.

Styrelsen

Bassam Abdul Rahim	Ledamot	
Youssef Ali	Ledamot	Ledamot har aviserat att denne ämnar avgå efter stämman.
Maria Jerksten	Ledamot	
Teresa Kristiansson	Ledamot	
Tony Lundqvist	Ledamot	
Karin Mojzis Groeger	Ledamot	
Robert Vaghfeldt	Ledamot	
Jean Abrahamsson	Suppleant	
Mohammad Youssef	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bassam Abdul Rahim, Jean Abrahamsson, Youssef Ali, Maria Jerksten, Teresa Kristiansson, Tony Lundqvist och Mohammad Youssef.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrottet 164:11	2007	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

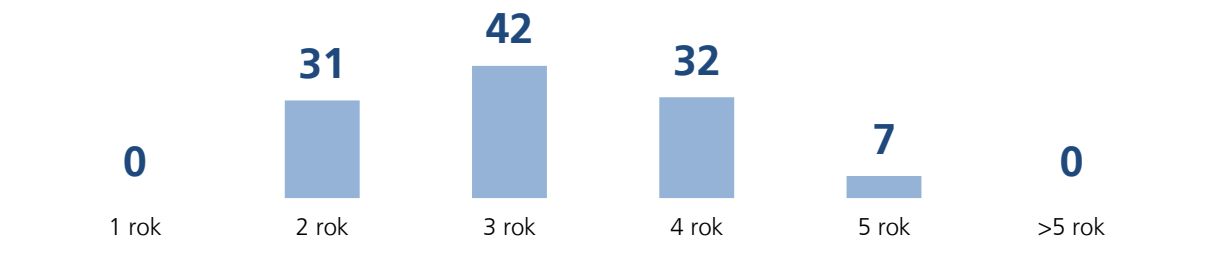
Fastigheten bebyggdes 1967 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 408 m², varav 8 278 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 92 lägenheter med bostadsrätt samt 20 lägenheter och 10 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningens lokal	Expedition och styrelserum
Garageplatser	Tillhör Parkeringssamfälligheten

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omfattande markarbeten, reparation av dagvattenledningar utanför uppg. 74-81	2019 - 2020	
Varm- och kallvattensystem	2016 - 2017	Backventiler installerade på samtliga stammar.
Fasadrenovering uppg. 78, 79, 80, 81, gavel, baksida till uppg. 69	2016 - 2017	Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Balkongfronter uppg. 78 - 81 har målats.
Tvättstugor	2016	Färdigställt tvättstugor 77, 80, 81. Aptus- bokeningssystem färdigställt i samtliga tvättstugor.
Fasadrenovering uppg. 78-81 plus gavel, baksida uppg. 69-72	2016 - 2017	Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering. Alla plåtdörrar och plåtrör målades.
Tvättstugor	2015 - 2016	Renovering av tvättstugor uppg. 77, 80, 81. Nytt bokningssystem (Aptus) samt nya torkskåp.
Okulärbesiktning av våtutrymmen och kök	2015 - 2016	Besiktning av brunnar, kranar och rör samt fuktmätning.
Byte av golvmattor i trapphus	2015	Gummimattorna i entréerna byttes mot klinkers.
Ventiler i värmesystemet	2013	62 st. ventiler i värmesystemet i kulverten är bytta till nya moderna med bra justeringsmetoder.
Målning, uppfräschning	2013 - 2014	Målning, byte av golvlister mm i samtliga trapphus.
Belysning	2013 - 2014	Byte till LED-belysning med censor i samtliga trapphus och entréer till tvättstugor.
Värmetillförsel	2013	Pga. ventilbyte sker nu en automatisk justering.
Byte av belysning	2013	Byte till LED-belysning med censor i samtliga källare och cykelförråd.
Obligatorisk Ventilation Kontroll (OVK)	2012	Ventilationskontroll på lägenheter har genomförts.
Lokal uppg. 79 ombyggd till bostad	2011 - 2012	Lokal ombyggd till en bostad enligt beslut på årsstämman 2009.
Fasadrenovering (hus 73,74,75,76 och 77)	2011 - 2012	1-Lagning av betong, tegelrenovering och kristallisering.
Relining av stammar	2008 - 2010	Relining av stammar påbörjades i slutet av 2008 och pågick under 2009, trappuppgång 79 blev ej klar förrän 2010.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2019-2020	Renovering av återstående tvättstugor, samt installation av torkskåp.
Renovering av alla tak	2020	Renovering av föreningens tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

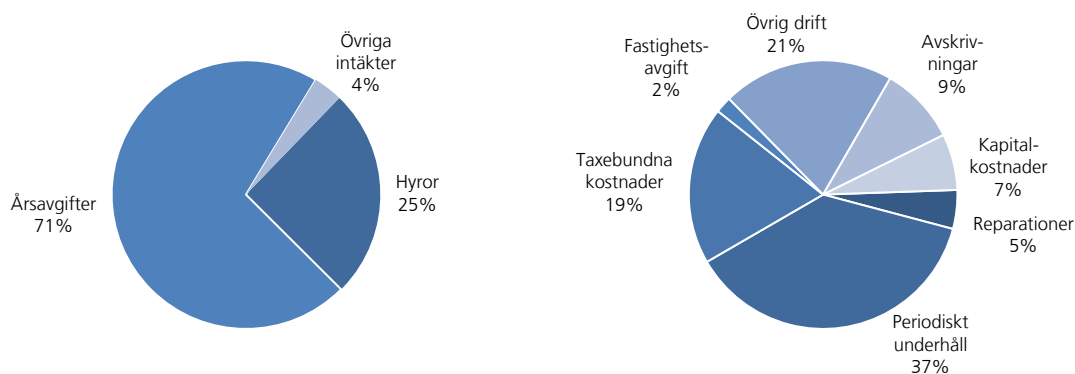
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Säkerhet	Torslanda Lås och Larm
Telia fibernät	Telia
Jour och larm	SOS
Städning	Villa Line AB
Fastighetskötsel	MBA Fastighetservice
Hissreparationer	Schindler Hiss AB
Bredband/TV	Com Hem
Bredband/TV, fiber	Telia
Inpasseringssystem (Aptus) & porttelefoner	Torslanda Lås och Larm
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Inglasning av balkonger	Lumon
Våtrumskontroll	Inspector Sverige AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 891 624	5 094 286
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 881 734	6 571 337
Finansiella intäkter	207	233
Minskning kortfristiga fordringar	1 984	47 438
Medlemsinsatser	0	4 290 000
Ökning av kortfristiga skulder	390 608	191 578
	7 274 533	11 100 586
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 775 231	5 365 662
Finansiella kostnader	542 714	542 920
Minskning av långfristiga skulder	360 916	394 666
	7 678 861	6 303 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 487 295	9 891 624
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-404 328	4 797 337

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett stort markarbete har företagits utanför uppg. 74-81 rörande dagvattenledning och brunnar. Dagvattenledningar har bytts ut och nya brunnar installerats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 124
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	725	719	697
Hyror/m ² hyresrättsyta	921	789	836	855
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 844	8 207	8 266	8 323
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	18	17
Värmekostnad/m ² totalyta	106	116	110	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	33	33	38
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	65	76	109
Soliditet (%)	43	44	42	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 189	-90	-973	-4 962
Nettoomsättning (tkr)	6 639	6 528	6 626	6 429

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 278 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 335 855	0	0	44 335 855
Upplåtelseavgifter	12 538 651	0	0	12 538 651
Fond för yttre underhåll	1 429 081	1 146 433	-863 785	1 146 433
S:a bundet eget kapital	58 303 587	1 146 433	-863 785	58 020 939
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 424 569	-1 146 433	773 664	-14 051 799
Årets resultat	-1 189 114	-1 189 114	90 121	-90 121
S:a ansamlad förlust	-15 613 683	-2 335 547	863 785	-14 141 921
S:a eget kapital	42 689 904	-1 189 114	0	43 879 018

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 189 114
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 278 135
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 146 433
summa balanserat resultat	-15 613 682

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 429 080
-14 184 602

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 639 069	6 528 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	242 665	43 282
Summa rörelseintäkter		6 881 734	6 571 337
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 297 594	-4 705 118
Övriga externa kostnader	Not 5	-328 707	-471 434
Personalkostnader	Not 6	-148 931	-189 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-753 109	-753 109
Summa rörelsekostnader		-7 528 341	-6 118 771
RÖRELSERESULTAT		-646 607	452 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-542 714	-542 920
Summa finansiella poster		-542 507	-542 687
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 189 114	-90 121
ÅRETS RESULTAT		-1 189 114	-90 121

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 871 215	89 624 324
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		88 871 215	89 624 324
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 871 215	89 624 324
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 879	2 067
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 154 181	5 228 286
Summa kortfristiga fordringar		5 156 060	5 230 353
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
		500 000	500 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 480 161	4 812 007
SBC klientmedel i SHB		0	174
Summa kassa och bank		4 480 161	4 812 181
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 136 221	10 542 534
SUMMA TILLGÅNGAR		99 007 436	100 166 858

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 874 506	56 874 506
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 429 081	1 146 433
Summa bundet eget kapital		58 303 587	58 020 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 424 569	-14 051 799
Årets resultat		-1 189 114	-90 121
Summa fritt eget kapital		-15 613 683	-14 141 921
SUMMA EGET KAPITAL		42 689 904	43 879 018
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	20 285 084	54 360 750
Summa långfristiga skulder		20 285 084	54 360 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	34 102 666	387 916
Leverantörsskulder		1 047 275	681 133
Skatteskulder		307 130	299 796
Övriga skulder		764	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	574 613	558 245
Summa kortfristiga skulder		36 032 448	1 927 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 007 436	100 166 858

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	115 år	115 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Stambyte	20 år	20 år
Inventarier	Fullt avskriven	5,10 år
Fasad	30 år	30 år
Balkonger/terrasser	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 902 170	4 838 755
Hyror bostäder	1 305 710	1 315 092
Hyror lokaler	51 180	55 200
Hyror parkering	377 770	303 119
Hyror garage	0	702
Hyror förråd	2 310	0
Återvunna fordringar moms	0	9 422
Avgift andrahandsuthyrning	0	5 687
Öresutjämning	-71	79
	6 639 069	6 528 055

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 696	20 468
Försäkringsersättning	226 005	4 178
Återbäring försäkringsbolag	5 362	8 572
Övriga intäkter	6 602	10 064
	242 665	43 282

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	170 973	166 188
	Fastighetsskötsel beställning	53 737	87 697
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	22 662
	Städning entreprenad	165 626	171 392
	Städning enligt beställning	34 475	52 768
	Hissbesiktning	7 975	4 500
	Bevakning	0	5 194
	Gemensamma utrymmen	0	3 495
	Garage	0	53 625
	Gård	0	1 826
	Serviceavtal	43 012	27 688
	Förbrukningsmateriel	16 176	30 133
	Brandskydd	12 335	10 585
		504 308	637 753
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	26 197
	Tvättstuga	59 154	20 763
	Sophantering/återvinning	0	1 369
	Entré/trapphus	17 947	2 527
	Lås	7 682	3 157
	VVS	75 331	120 250
	Värmeanläggning/undercentral	5 596	0
	Ventilation	0	9 120
	Elinstallationer	9 281	16 904
	Hiss	75 113	134 193
	Fasad	0	6 287
	Skador/klotter/skadegörelse	0	32 938
	Vattenskada	128 173	290 211
		378 276	663 916
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 090 513	0
	Hyseslägenheter	0	735 932
	Gemensamma utrymmen	390 838	0
	Lås	0	22 359
	VVS	0	105 494
	Ventilation	44 125	0
	Mark/gård/utemiljö	506 240	0
		3 031 716	863 785
	Taxebundna kostnader		
	El	137 963	134 794
	Värme	887 980	971 366
	Vatten	293 117	278 768
	Sophämtning/renhållning	200 860	194 490
	Grovsopor	15 359	13 476
		1 535 279	1 592 893
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	66 959	60 291
	Självrisk	0	191 518
	Samfällighetsavgift	586 147	504 932
	Kabel-TV	35 390	36 420
	Bredband	2 924	3 074
		691 420	796 235
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 594	150 536
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 297 594	4 705 118

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 038	3 063
	Tele- och datakommunikation	5 102	10 822
	Juridiska åtgärder	4 288	18 038
	Inkassering avgift/hyra	850	7 300
	Hysesförluster	0	16 832
	Övriga förluster	60 811	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 369	22 000
	Föreningskostnader	2 206	19 301
	Styrelseomkostnader	5 008	5 440
	Förvaltningsarvode	168 568	156 717
	Administration	3 820	17 668
	Korttidsinventarier	7 961	0
	Konsultarvode	33 236	185 953
	Föreningsavgifter	500	500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 950	7 800
		328 707	471 434
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	113 500	147 799
	Sociala kostnader	35 431	41 310
		148 931	189 109
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	514 996	514 996
	Förbättringar	238 113	238 113
		753 109	753 109

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 113 815	95 113 815
	Utgående anskaffningsvärde	95 113 815	95 113 815
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 489 491	-4 736 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-753 109	-753 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 242 600	-5 489 491
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 871 215	89 624 324
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	33 357 494	33 357 494
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	73 237 000	59 198 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	34 000 000
		138 237 000	93 198 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	138 000 000	93 000 000
	Lokaler	237 000	198 000
		138 237 000	93 198 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	392 300	392 300
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	392 300	392 300
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-392 300	-392 300
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-392 300	-392 300
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	1 500
	Skattekonto	147 047	145 873
	Klientmedel hos SBC	4 511 181	4 583 664
	Placeringskonto hos SBC	495 953	495 779
	Inkasso	0	-380
	Fordringar kreditfakturor	0	1 850
		5 154 181	5 228 286

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea Bostadsobligationsfond	500 000	536 591	500 000
		500 000	536 591	500 000

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 146 433	1 146 058
	Reservering enligt stadgar	1 146 433	1 146 433
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-863 785	-1 146 058
	Vid årets slut	1 429 081	1 146 433

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Nordea	1,250 %	18 000 000	18 000 000	2021-05-12
	Nordea	0,865 %	15 596 750	15 767 666	2020-05-28
	Nordea	0,741 %	2 646 000	2 646 000	2021-12-10
	Nordea	0,730 %	18 145 000	18 335 000	2020-04-24
	Summa skulder till kreditinstitut		54 387 750	54 748 666	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-34 102 666	-387 916	
			20 285 084	54 360 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 583 170 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	55 525 000	55 525 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	66 997	69 595
	Avgifter och hyror	495 981	477 261
	Fastighetsskötsel enligt beställning	6 568	3 931
	Reparationer	5 067	7 458
		574 613	558 245

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En lägenhet i föreningen, tidigare hyresrätt, har renoverats av föreningen och kommer att försäljas under mars månad 2020.

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 20 / 3 2020

Bassam Abdul Rahim
Ledamot

Bassam Rahim

Youssef Ali
Ledamot

Youssef Ali

Maria Jerksten
Ledamot

Maria Jerksten

Teresa Kristiansson
Ledamot

Teresa Kristiansson

Tony Lundqvist
Ledamot

Tony Lundqvist

Karin Mojzis Groeger
Ledamot

Karin Mojzis Groeger

Robert Vaghfeldt
Ledamot

Robert Vaghfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 3 2020

Hans Jonasson

Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Topasgården

Org.nr 769616-1954

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Topasgården för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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 iverkliga 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 misstag, 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 revisionsred 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Topasgården för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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.

Göteborg den 24 mars 2020

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 902 000	4 902 170	4 867 000
Hyror bostäder	1 332 000	1 305 710	1 316 000
Hyror lokaler	52 000	51 180	55 000
Hyror parkering	388 000	377 770	296 000
Hyror förråd	2 000	2 310	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	0	10 000
Öresutjämning	0	-71	0
Fakturerade kostnader	0	4 696	0
Försäkringsersättning	0	226 005	0
Återbäring försäkringsbolag	0	5 362	0
Övriga intäkter	3 000	6 602	3 000
	6 679 000	6 881 734	6 547 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-176 000	-170 973	-171 000
Fastighetsskötsel beställning	-80 000	-53 737	-80 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-11 000	0	-11 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-10 000
Städning entreprenad	-179 000	-165 626	-186 000
Städning enligt beställning	-50 000	-34 475	-40 000
Hissbesiktning	-5 000	-7 975	-5 000
Myndighetstillsyn	0	0	-4 000
Bevakning	-6 000	0	-6 000
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-5 000
Garage	-5 000	0	-5 000
Gård	-10 000	0	-10 000
Serviceavtal	-35 000	-43 012	-41 000
Förbrukningsmateriel	-30 000	-16 176	-10 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	0
Brandskydd	-12 000	-12 335	0
	-615 000	-504 308	-584 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-550 000	0	-550 000
Tvättstuga	0	-59 154	0
Entré/trapphus	0	-17 947	0
Lås	0	-7 682	0
VVS	0	-75 331	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 596	0
Elinstallationer	0	-9 281	0
Hiss	0	-75 113	0
Vattenskada	0	-128 173	0
	-550 000	-378 276	-550 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	-2 090 513	0
Gemensamma utrymmen	0	-390 838	0
Värmeanläggning	-11 000	0	0
Ventilation	0	-44 125	0
Tak	-3 444 000	0	0
Fasad	0	0	-2 000 010
Mark/gård/utemiljö	0	-506 240	0
	-3 555 000	-3 031 716	-2 000 010

Taxebundna kostnader			
El	-141 000	-137 963	-161 000
Värme	-1 011 000	-887 980	-963 000
Vatten	-299 000	-293 117	-281 000
Sophämtning/renhållning	-203 000	-200 860	-206 000
Grovsopor	-15 000	-15 359	0
	-1 669 000	-1 535 279	-1 611 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-66 959	-62 000
Samfällighetsavgift	-526 000	-586 147	-515 000
Kabel-TV	-37 000	-35 390	-37 000
Bredband	-4 000	-2 924	-4 000
	-635 000	-691 420	-618 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-157 000	-156 594	-160 000
	-157 000	-156 594	-160 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-8 000	-3 038	-8 000
Tele- och datakommunikation	-12 000	-5 102	-14 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-4 288	-50 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-850	-5 000
Övriga förluster	0	-60 811	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	-25 369	-26 000
Föreningskostnader	-20 000	-2 206	-20 000
Styrelseomkostnader	-5 000	-5 008	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-4 000
Förvaltningsarvode	-169 000	-168 568	-169 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-10 000
Administration	-31 000	-3 820	-31 000
Korttidsinventarier	0	-7 961	0
Konsultarvode	0	-33 236	0
Föreningsavgifter	-1 000	-500	-8 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-7 950	-8 000
	-335 000	-328 707	-356 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-118 000	-112 000	-116 000
Övriga arvoden	-20 000	-1 500	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-36 000	-35 431	-36 000
	-174 000	-148 931	-172 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-515 000	-514 996	-515 000
Förbättringar	-239 000	-238 113	-239 000
	-754 000	-753 109	-754 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 444 000	-7 528 341	-6 805 010
RÖRELSERESULTAT	-1 765 000	-646 607	-258 010
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	207	0
Låneräntor	-530 000	-526 429	-620 000
Räntekostnader skattekonto	0	-102	0
Övriga räntekostnader	0	-9 961	0
Övriga finansiella kostnader	0	-6 222	0
	-530 000	-542 507	-620 000
RESULTAT	-2 295 000	-1 189 114	-878 010

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE