

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 Profiljärnets Parkeringssamfällighet och Profiljärnets Miljösamfällighet. Föreningens andel är 29 procent i Profiljärnets Parkeringssamfällighet och 17 procent i Profiljärnets Miljösamfällighet. Samfälligheten Profiljärnets Parkeringssamfällighet förvaltar 2 garage, 2 uteparkeringar och besöksparkering. Samfälligheten Profiljärnets 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.

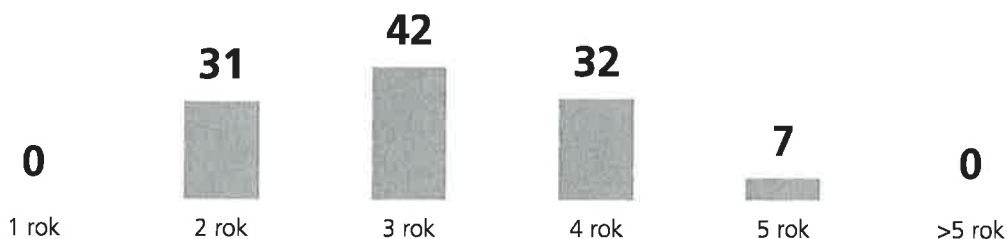
Värdeåret är 1967.

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- bokningssystem 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.

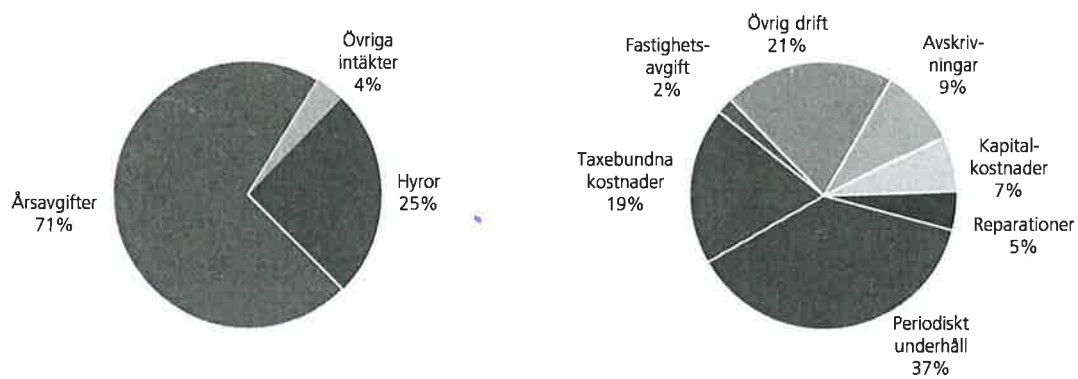
| Avtal | Leverantör |
|--|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Säkerhet | Torslanda Lås och Larm |
| Telia fibernät | Telia |
| Jour och larm | SOS |
| Städning | Villa Line AB |
| Fastighetsskötsel | MBA Fastighetservice |
| Hissreparationer | 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

| | 2019 | 2018 |
|--|------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | | |
| 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 dagvattenledningar 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 |
| Hyrer/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 | 1 429 080 |
| att i ny räkning överförs | -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 | Villkors- ändringsda g |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------------|
| | 2019-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
| 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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.

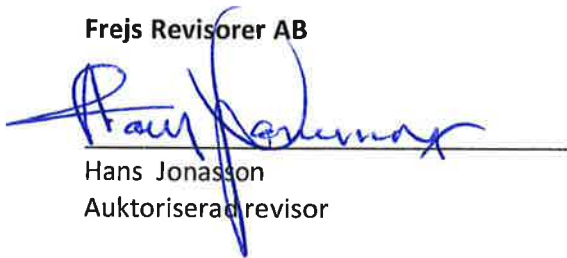
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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