



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Toppön Trollhättan



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Toppön Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 716409-7292 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-30.

Energideklaration är utförd senast 2021.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2020. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2023 för lokaler och 2022 för lägenheter, kommer att ske 2023.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Trollhättan kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	lokaler (hyresrätt)	927
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3534
4	p-platser	40
Totalt 60 objekt		4501

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

Varje lägenhet har ett lägenhetsförråd.

I föreningen finns även en övernattningslokal och en gemensamhetslokal.

Det finns 6 st kommersiella lokaler och 2 st uthyresförråd och 11 st parkeringsplatser men enbart 4 st hyrs ut.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johnny Boqvist	Ordförande
Erik Rosén	Vice ordförande
Nicklas Johansson	Sekreterare
Lennart Simonsson	Ledamot
Leif Blidsell	Ledamot
Dan-Ove Ödman	Ledamot
Tommy Ewer	Ledamot
Britt-Marie Ringblom	Suppleant
Joel Evonsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Rosén, Nicklas Johansson, Dan-Ove Ödman, Tommy Ewer, Britt-Marie Ringblom och Joel Evonsson.

Firmatecknare har varit: Johnny Boqvist, Erik Rosén, Leif Blidsell, Nicklas Johansson och Lennart Simonsson, två i förening.

Revisorer har varit: Jesper Andersson med Mikael Andersson som suppleant valda av föreningen, samt Stefan Hasselqvist, Segesta AB.

Valberedning har varit: Rune Johansson (sammanställande) och Tove Lindahl.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Maskintvättning av golven i trapphusen på samtliga våningsplan.

Renovering av gemensamhetslokalen.

Nya möbler i gemensamhetslokalen.

Byte av armaturer i trapphus.

Underhållsspolning.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan senast 2022.

Ekonomi:

En höjning med 6 % på årsavgiften gjordes senast 2023-01-01.

Föreningen är momspliktig.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 214 000 kr och ett beräknat lyft från yttre fonden med 106 753 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning med -21 052 kr.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som senast uppdaterades 2022.

Aktiviteter:

Glöggfest.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2018	Fasadrenovering av våning 1,3,4 på ingång 40.
2018	lordningställande av övernattningsslägenhet.
2015	Reparerat och tätat yttertak. Bytt takstegar.

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

Årtal	Ändamål
2023	Nytt kök i gemensamhetslokalen.
2023	OVK besiktning av lägenheter och lokaler.
2024	Reparation hissinnredning.
2025	Spolning av dagvatten ledningar och dagvattenbrunnar utomhus.
2026	Besiktning av yttertak avseende åldersslitage och täthet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 5 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	0	0
Sparande, kr/kvm	216	178	250	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 614	2 739	2 897	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	153	134	115	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	342	324	263	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	562	562	562	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	597	564	570	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 633	2 514	2 544	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	144	60	374	0	0
Soliditet, %	52	50	49	0	0

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för

kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 041 302	0	0	2 041 302
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 678 935	0	51 418	7 730 353
S:a bundet eget kapital, kr	9 720 237	0	51 418	9 771 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 985 071	59 926	-51 418	2 993 580
Årets resultat, kr	59 926	-59 926	143 681	143 681
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 044 997	0	92 263	3 137 261
S:a eget kapital, kr	12 765 234	0	143 681	12 908 916

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 212 000 kr samt ianspråktagande skett med 160 582 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 044 998
Årets resultat, kr	143 681
Reservation till underhållsfond, kr	-212 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	160 582
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 137 261

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 137 261

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 92 263.

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 663 349	2 513 835
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 663 349	2 513 835
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 523 961	-1 447 093
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 114	-111 802
Personalkostnader	Not 5	-89 127	-128 473
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-657 314	-635 000
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 381 515	-2 322 367
RÖRELSERESULTAT		281 834	191 468
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		399	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 552	-131 542
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-138 153	-131 542
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		143 681	59 926
ÅRETS RESULTAT		143 681	59 926

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 655 883	23 313 197
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>22 655 883</u>	<u>23 313 197</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 655 883</u>	<u>23 313 197</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		120	60
Övriga fordringar	Not 8	66 953	146 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	121 227	103 342
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>188 300</u>	<u>249 743</u>
Kassa och bank	Not 10	2 166 717	1 800 110
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 166 717</u>	<u>1 800 110</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 355 017</u>	<u>2 049 853</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>25 010 900</u>	<u>25 363 050</u>

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 041 302	2 041 302
Fond för yttre underhåll		7 730 353	7 678 935
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>9 771 655</u>	<u>9 720 237</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 993 580	2 985 071
Årets resultat		143 681	59 926
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>3 137 261</u>	<u>3 044 998</u>
Summa eget kapital		<u>12 908 916</u>	<u>12 765 235</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	<u>8 061 829</u>	<u>8 394 204</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>8 061 829</u>	<u>8 394 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 599 764	3 823 640
Leverantörsskulder		28 298	0
Skatteskulder		7 256	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	21 644	11 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	383 194	368 809
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>4 040 156</u>	<u>4 203 612</u>
Summa skulder		<u>12 101 985</u>	<u>12 597 816</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>25 010 900</u>	<u>25 363 050</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	281 834	191 468
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	657 314	635 000
	<u>939 147</u>	<u>826 468</u>
Erhållen ränta	399	0
Erlagd ränta	-138 552	-131 542
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>800 995</u>	<u>694 926</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	61 443	-51 304
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	60 420	12 113
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	922 858	655 736
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-382 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-382 000
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-556 251	-704 307
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-556 251	-704 307
ÅRETS KASSAFLÖDE	366 607	-430 571
Likvida medel vid årets början	1 800 110	2 230 682
Likvida medel vid årets slut	<u>2 166 717</u>	<u>1 800 110</u>
	366 607	-430 571

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:

10 och 50 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 986 588	1 986 588
Hysesintäkt lokaler	626 931	525 256
Hysesintäkt bilplatser	10 200	6 700
Hysesintäkt övrigt	8 800	7 800
Hysesrabatter	0	-44 507
Övriga primära intäkter och ersättningar	30 830	31 998
	2 663 349	2 513 835
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-77 057	-224 569
El	-172 872	-115 085
Uppvärmning	-358 543	-348 740
Vatten	-151 154	-135 657
Renhållning	-64 604	-58 882
TV, bredband, iptelefoni	-133 830	-75 941
Obligatoriska besiktningar	0	-10 790
Serviceavtal	-62 026	-57 491
Förvaltningskostnader	-143 120	-116 974
Försäkringar	-48 619	-46 310
Fastighetsskatt	-120 072	-111 932
Periodiskt underhåll	-160 582	-100 777
Övriga driftskostnader	-31 482	-43 946
	-1 523 961	-1 447 093
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-160 582	-100 777
	-160 582	-100 777
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 625	-13 300
Övriga förvaltningskostnader	-84 523	-67 454
Föreningsverksamhet	-4 699	-2 453
Konsulter	-3 400	-28 595
Stämma och styrelse	-2 867	0
	-111 114	-111 802
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 390	-66 290
Övriga arvoden	-19 100	-42 401
Sociala avgifter	-14 637	-18 407
Utbildning	0	-1 375
	-89 127	-128 473
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-657 314	-635 000
	-657 314	-635 000

2022-12-31 2021-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 137 060	31 755 060
Årets investering byggnader	0	382 000
Ingående anskaffningsvärde mark	2 680 000	2 680 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 817 060	34 817 060

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-11 503 863	-10 868 863
Årets avskrivningar byggnader	-657 314	-635 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 161 177	-11 503 863

Utgående redovisat värde

22 655 883 23 313 197

Redovisade värden byggnader	19 975 883	20 633 197
Redovisade värden mark	2 680 000	2 680 000

Fastighetsbeteckning: Toppön 10.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1984	34 000 000	14 000 000	48 000 000	33 556 000
Lokaler	1984	2 957 000	1 759 000	4 716 000	14 834 000
		36 957 000	15 759 000	52 716 000	48 390 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	23 271 000	23 721 000
varav i eget förvar	12 116 000	12 116 000
Summa ställda säkerheter	35 387 000	35 837 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Skattekonto	66 953	135 201
Övrig skattefordran	0	11 140
	66 953	146 341

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 227	103 342
	121 227	103 342

Not 10 KASSA OCH BANK

Kassa	3 930	3 930
Swedbank	2 162 787	1 796 180
	2 166 717	1 800 110

2022-12-31

2021-12-31

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2023-03-28	3 174 960	264 580
Swedbank Hypotek AB	1,15%	2026-09-25	1 486 633	424 804
Swedbank Hypotek AB	0,96%	2025-10-24	7 000 000	0
			11 661 593	689 384
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				8 061 829
Nästa års amortering av långfristig skuld				424 804
Lån som ska konverteras inom ett år				3 174 960
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 599 764
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,69%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 120 149
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 852 060
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	13 592	6 989
Övriga kortfristiga skulder	8 052	4 174
	21 644	11 163

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	15 613	10 568
Förutbetalda årsavgifter och hyror	266 073	218 753
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 508	139 488
	383 194	368 809

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jonny Boqvist

Lennart Simonsson

Nicklas Johansson

Erik Rosén

Leif Blidsell

Dan-Ove Ödman

Tommy Ewer

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

Revisor vald av föreningsstämman
Jesper Andersson

Segesta AB
Stefan Hasselqvist

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade/godkände revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Den föreningsvalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Toppön Trollhättan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad/godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 den auktoriserade/godkände revisorn 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 den auktoriserade/godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trollhättan

Digitalt signerat av

Stefan Hasselqvist

Godkänd revisor

Digitalt signerat av

Jesper Andersson

Föreningsvald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Toppön Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHNNY BOQVIST

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:43:44



LENNART SIMONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:45:53



NICKLAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 19:53:07



LEIF BLIDSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:47:16



ERIK ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 14:37:39



DAN-OVE ÖDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 08:59:42



TOMMY EWER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 16:48:13



JESPER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:07:25



STEFAN HASSELQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:44:01



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Toppön Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JESPER ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:04:56



STEFAN HASSELQVIST

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-26 kl. 19:45:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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