



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Toppen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Toppen med säte i LUND org.nr. 745000-1065 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2003-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Lunds kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Toppen 9	1945-09-29	1942

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 020

Totalt 20 objekt **1 020**

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 18 st 2 rok och 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexandra Wallin	Ordförande
Lykke Elinder	Ledamot
Melker Oldmark	Ledamot
Matteus Svensson	Ledamot
Signe Brown	Ledamot
Sanna Bredberg Jakstrand	Ledamot
Anders Bergqvist	Suppleant
Carolina Wallin	Suppleant
Sara Edstrom	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Samtliga ledamöter är valda på ett år.

Firman tecknas av; Alexandra Wallin och Melker Oldmark.

Revisorer har varit: Anders von Scheele , Rävissor AB med Svetoslav Mintchev som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +12%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan.

Underhåll under året

Lagat entrédörr på 9B

Målning av tvättstuga och torkrum

Takbesiktning utförd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2004	Stambyte av vatten och avlopp
2004	Samtliga badrum i föreningen
2016	Installation av ny belysning av trapphusen
2016	Dräneringsarbete på baksidan av fastigheten
2017	Fasadrenovering
2021	Grundunderlaget av takterrassen
2021	Nybyggt trädäck till takterrassen
2023	Renovering av spill & regnvattenrör
2023	Kopplat boendes telefon till porttelefonen
2023	Energideklaration
2023	OVK-genomgång
2023	Besiktning av fönster
2023	Renovering av spillvattenrör
2023	Renovering av rör under lgh 1002 ch 1003 i 9B
2023	Installerat fiber i samtliga lägenheter

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

Framtida underhåll:

- Åtgärd av fönsterproblem 2025
- Besiktning av bakgården 2025
- Besikta stuprör 2026

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 36 och under året har det tillkommit 5 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	131	0	146	45	191
Skuldsättning, kr/kvm	2 457	2 494	2 599	2 704	2 809
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 457	2 494	2 599	2 704	2 809
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	277	289	247	248	226
Årsavgifter, kr/kvm	765	714	643	629	603
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	62	64	63	62
Totala intäkter, kr/kvm	794	802	701	687	674
Nettoomsättning, tkr	794	736	665	650	636
Resultat efter finansiella poster, tkr	43	-147	64	-54	94
Soliditet, %	15	15	18	16	17

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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	37 974	0	0	37 974
Kapitaltillskott/extra insats, kr	299 940	0	0	299 940
Upplåtelseavgifter, kr	142 294	0	0	142 294
Underhållsfond, kr	418 985	0	59 400	478 385
S:a bundet eget kapital, kr	899 193	0	59 400	958 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-275 374	-146 678	-59 400	-481 451
Årets resultat, kr	-146 678	146 678	43 363	43 363
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-422 052	0	-16 037	-438 088
S:a eget kapital, kr	477 141	0	43 363	520 505

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-422 052
Årets resultat, kr	43 363
Reservation till underhållsfond, kr	-59 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-438 089

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-438 089
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	794 197	735 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 400	82 243
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		808 597	817 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-493 272	-674 399
Övriga externa kostnader	Not 5	-39 215	-42 542
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-30 227	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 120	-90 120
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-652 834	-846 487
RÖRELSERESULTAT		155 763	-28 682
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		516	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 916	-118 413
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-112 400	-117 996
ÅRETS RESULTAT		43 363	-146 678



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 731 791	2 821 911
Summa materiella anläggningstillgångar		2 731 791	2 821 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		2 733 791	2 823 911
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 913	8 913
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	25 682	25 568
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	10 489	10 566
Summa kortfristiga fordringar		45 084	45 047
Kassa och bank			
Bank	Not 12	402 084	345 139
Summa kassa och bank		402 084	345 139
Summa omsättningstillgångar		447 168	390 186
SUMMA TILLGÅNGAR		3 180 959	3 214 097



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	37 974	37 974
Upplåtelseavgifter	142 294	142 294
Kapitaltillskott	299 940	299 940
Fond för yttre underhåll	478 385	418 985
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>958 593</u>	<u>899 193</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-481 452	-275 374
Årets resultat	43 363	-146 678
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-438 089</u>	<u>-422 052</u>
Summa eget kapital	<u>520 504</u>	<u>477 141</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>1 059 478</u>	<u>0</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>1 059 478</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>1 430 621</u>	<u>2 544 099</u>
Leverantörsskulder	39 140	56 213
Aktuell skatteskuld	Not 14 <u>3 530</u>	<u>2 823</u>
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>127 686</u>	<u>133 821</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 600 977</u>	<u>2 736 956</u>
Summa skulder	<u>2 660 455</u>	<u>2 736 956</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>3 180 959</u>	<u>3 214 097</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	155 763	-28 682
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	90 120	90 120
	245 883	61 438
Erhållen ränta	516	417
Erlagd ränta	-116 464	-116 405
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	129 935	-54 550
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-37	-15 956
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-18 953	34 411
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	110 945	-36 095
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-124 867
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-124 867
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-54 000	-107 124
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-54 000	-107 124
ÅRETS KASSAFLÖDE	56 945	-268 086
Likvida medel vid årets början	345 139	613 225
Likvida medel vid årets slut	402 084	345 139
	56 945	-268 086

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. 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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

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.

Beskattnings

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	571 188	510 000
Årsavgift TV/bredband	27 900	0
Konsumtionsavgift värme	181 272	181 272
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	9 300	37 200
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	4 537	7 090
	794 197	735 562

I Årsavgift ingår värme och vatten.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Försäkringsersättning	0	17 497
Övrigt	14 400	64 746
	14 400	82 243

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-17 978	-160 931
El	-24 440	-28 432
Uppvärmning	-224 598	-238 941
Vatten	-33 976	-27 785
Renhållning	-35 198	-34 149
TV, bredband, iptelefoni	-41 560	-37 290
Obligatoriska besiktningar	0	-21 374
Förvaltningskostnader	-79 249	-87 501
Försäkringar	-5 219	-4 926
Fastighetsskatt	-30 965	-30 191
Övriga driftskostnader	-90	-2 880
	-493 272	-674 399

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 300	-17 031
Övriga förvaltningskostnader	-18 799	-5 184
Kostnader överlåtelse och panter	-5 607	-9 772
Föreningsverksamhet	0	-875
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-510	-269
Konsulter	0	-8 913
Förbrukningsinventarier	0	-499
	-39 215	-42 542

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-23 000	-30 000
Sociala avgifter	-7 227	-9 426
	-30 227	-39 426

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-90 120	-90 120
	-90 120	-90 120

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2061

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

5 462 132

5 337 265

Årets investering byggnader

0

124 867

Ingående anskaffningsvärde mark

22 500

22 500

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

190 500

190 500

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

5 675 132

5 675 132

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader

-2 826 481

-2 740 181

Årets avskrivningar byggnader

-90 120

-90 120

Ingående avskrivningar markanläggningar

-26 740

-22 920

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 943 341

-2 853 221

Utgående redovisat värde

2 731 791

2 821 911

Redovisade värden byggnader

2 545 531

2 631 831

Redovisade värden mark

22 500

22 500

Redovisade värden markanläggningar

163 760

167 580

Fastighetsbeteckning: Toppen 9**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1942

11 200 000

16 000 000

27 200 000

27 200 000

11 200 000

16 000 000

27 200 000

27 200 000

Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckning

3 214 000

3 214 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter

3 214 000

3 214 000

Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Övriga värdepappersinnehav

2 000

2 000

2 000

2 000

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

25 682

25 568

25 682

25 568

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad kabel-TV och bredband

0

10 566

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10 489

0

10 489

10 566

Not 12 BANK

Sparbanken Skåne

402 084

345 139

402 084

345 139

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne		3,27%	2026-08-31	1 083 478	24 000
Sparbanken Skåne		3,27%	2025-02-28	1 406 621	30 000
				2 490 099	54 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					1 059 478
Nästa års amortering av långfristig skuld					24 000
Lån som ska konverteras inom ett år					1 406 621
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 430 621
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,27%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					216 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					2 220 099
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 530	2 823
	3 530	2 823

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	35 459	36 906
Upplupna räntekostnader	6 509	10 057
Upplupen revision	16 000	16 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	66 263	70 858
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 455	0
	127 686	133 821

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Alexandra Wallin.....
Lykke Elinder.....
Matteus Svensson.....
Melker Oldmark.....
Sanna Bredberg Jakstrand.....
Signe Brown

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

Rävisor AB

Anders von Scheele
Externrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Toppen,

745000-1065

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Toppen**, för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen **Brf Toppen**, för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
Anders von Scheele
Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Toppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDRA WALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:38:32



LYKKE ELINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 17:27:20



MATTEUS SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:36:16



MELKER OLDMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 11:46:25



SANNA BREDBERG JAKSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:34:40



SIGNE BROWN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 16:27:21



ANDERS VON SCHEELE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 17:58:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Toppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS VON SCHEELE

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 17:59:08



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.