



Årsredovisning 2025

Brf Toppen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Toppen med säte i LUND org.nr. 745000-1065 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 2024-06-10.

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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

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, 1 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Alexandra Wallin	Ordförande
Lykke Elinder	Ledamot
Melker Oldmark	Ledamot
Alice Borgh	Ledamot
Fabian Ramel	Ledamot
Carolina Wallin	Suppleant
Sara Edstrom	Suppleant
Anders Bergquist	suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Alexandra Wallin och Melker Oldmark.

Revisorer har varit: Anders von Scheele, vald av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,5%.

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
2024	Takbesiktning samt laga läckor i taket
2024	Måla om och fräscha upp tvättstugan
2025	Renovera baksidan

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

Årtal	Åtgärd
2026	Se över fönster
2026	Besikta stuprör
2027	Sju sopkärl för sortering
2030	Besikta stammar

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 36.

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	131	0	146	45
Skuldsättning, kr/kvm	2 391	2 457	2 494	2 599	2 704
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 391	2 457	2 494	2 599	2 704
Räntekänslighet, %	3	4	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	331	277	289	247	248
Årsavgifter, kr/kvm	829	765	714	643	629
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	71	62	64	63
Totala intäkter, kr/kvm	848	794	802	701	687
Nettoomsättning, tkr	850	794	736	665	650
Resultat efter finansiella poster, tkr	77	43	-147	64	-54
Soliditet, %	18	15	15	18	16

	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	478 385	0	59 400	537 785
S:a bundet eget kapital, kr	958 593	0	59 400	1 017 993
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-481 452	43 363	-59 400	-497 489
Årets resultat, kr	43 363	-43 363	77 222	77 222
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-438 089	0	17 822	-420 267
S:a eget kapital, kr	520 504	0	77 222	597 726

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 59 400 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	-438 089
Årets resultat, kr	77 222
Reservation till underhållsfond, kr	-59 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-420 267

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-420 267

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	849 600	794 190
Övriga rörelseintäkter		14 946	14 400
Summa Rörelseintäkter		864 546	808 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-571 802	-493 182
Övriga externa kostnader	Not 4	-19 465	-39 299
Personalkostnader	Not 5	-30 007	-30 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-90 120	-90 120
Summa Rörelsekostnader		-711 393	-652 827
Rörelseresultat		153 153	155 763
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		290	516
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 221	-112 916
Summa Finansiella poster		-75 931	-112 400
Resultat efter finansiella poster		77 222	43 363
Resultat före skatt		77 222	43 363
Årets resultat		77 222	43 363

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 6	2 641 6712 731 791
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 641 6712 731 791
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 7	2 0002 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		2 0002 000
Summa Anläggningstillgångar		2 643 6712 733 791

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		8 9138 913
Övriga kortfristiga fordringar		25 60025 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	11 91010 489
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		46 42345 084
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	Not 9	575 817402 084
<i>Summa Kassa och bank</i>		575 817402 084
Summa Omsättningstillgångar		622 239447 168
Summa Tillgångar		3 265 9103 180 959

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	480 208	480 208
Fond för yttre underhåll	537 785	478 385
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 017 993	958 593
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-497 489	-481 452
Årets resultat	77 222	43 363
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-420 268	-438 089
Summa Eget kapital	597 725	520 504

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 100	1 059 478
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	0	1 059 478
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 436 099	1 430 621
Leverantörsskulder	74 593	39 140
Skatteskulder	Not 114 713	3 530
Övriga kortfristiga skulder	3 940	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12148 840	127 686
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	2 668 185	1 600 977
Summa Skulder	2 668 185	2 660 455
Summa Eget kapital och skulder	3 265 910	3 180 959

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	153 153	155 763
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	90 120	90 120
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	90 120	90 120
Erhållen ränta	290	516
Erlagd ränta	-77 028	-116 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	166 535	129 935
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 339	-37
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	62 537	-18 953
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	61 198	-18 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	227 733	110 945
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-54 000	-54 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-54 000	-54 000
Årets kassaflöde	173 733	56 945
Likvida medel vid årets början	402 084	345 139
Likvida medel vid årets slut	575 817	402 084

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	602 628	571 188
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	204 780	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	37 200	27 900
	Hyror förbrukningsbaserad	0	181 272
	Hyror informationsöverföring	0	9 300
	Övriga primära intäkter	4 992	4 530
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	849 600	794 190
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	849 600	794 190

I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-104 561	-79 249
	Reparationer	-13 923	-17 978
	El	-30 322	-24 440
	Uppvärmning	-247 560	-224 598
	Vatten	-59 051	-33 976
	Sophämtning	-35 958	-35 198
	Fastighetsförsäkring	-3 993	-5 219
	Kabel-TV och bredband	-41 955	-41 560
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 480	-30 965
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-571 802	-493 182

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-6 977	-6 207
	Extern revision	-10 238	-14 300
	Föreningsverksamhet	-1 350	-1 125
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-17 667
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-19 465	-39 299

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-23 000	-23 000
	Sociala avgifter	-7 007	-7 227
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 007	-30 227
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 462 132	5 462 132
	Ingående anskaffningsvärde mark	22 500	22 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	190 500	190 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	5 675 132	5 675 132
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 943 341	-2 853 221
	Årets avskrivningar	-90 120	-90 120
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-3 033 461	-2 943 341
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 641 671	2 731 791
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 800 000	11 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 200 000	16 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	28 000 000	27 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 214 000	3 214 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 214 000	3 214 000
Not 7	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 000	2 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	2 000	2 000

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	1 331	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 579	10 489
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	11 910	10 489

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	575 817	402 084
<i>Summa Kassa och bank</i>	575 817	402 084

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Sparbanken Skåne	2,98%	2026-08-31	1 059 478	24 000
Sparbanken Skåne	2,98%	2026-02-28	1 376 621	30 000
			2 436 099	54 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	2 436 099
Kortfristig del	2 436 099
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	54 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	216 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,98%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	4 713	3 530
<i>Summa Skatteskulder</i>	4 713	3 530

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	74 898	66 263
	Upplupna räntekostnader	5 702	6 509
	Övriga upplupna kostnader	68 240	54 914
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	148 840	127 686

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-27.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Toppen, org.nr 745000-1065.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Toppen** för år 2025.

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 våra 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 2025-12-31 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 **Brf Toppen** för år 2025.

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.

Den dag som framgår av min digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Toppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579215621**

Alexandra Wallin

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:49:50



Lykke Elinder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 21:52:14



Fabian Ramel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 18:55:25



Melker Oldmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 16:16:38



Alice Borgh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 13:38:54



Anders Von Scheele

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 11:33:24



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Toppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579318282**

Anders Von Scheele

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 11:34:09



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.