

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Topasen
Org nr: 716413-3683



Medlemsvinst

RB BRF Topasen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 10 800 kronor i återbäring samt 14 112 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Topasen får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen registrerades 1977-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-07

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat, 1 144 tkr, är högre än föregående år främst beroende på lägre kostnader för avskrivningar på föreningens fastighet.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, detta beror på att föreningen under räkenskapsåret utfört sotning och obligatorisk ventilationskontroll, vilket inte görs varje år.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 707 332 kr detta beror främst på att avskrivningstaktet på byggnad minskat och därigenom har kostnaderna för avskrivningar minskat med ca 700 tkr mot budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 362% till 406%.

I resultatet ingår avskrivningar med 461 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 605 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björsjö 26:1 i Gävle Kommun. På fastigheterna finns 12 byggnader med 98 lägenheter uppförda. Utöver detta finns 1 kvartersgård, 3 förrådsbyggnader samt 8 kombinerade garage- och förrådsbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastigheternas adress är Topasvägen i Gävle.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	28	
3 rum och kök	46	
4 rum och kök	24	
Total tomtarea		28 805 m ²
Bostäder bostadsrätt		7 658 m ²
Total bostadsarea		7 658 m ²
Årets taxeringsvärde		61 348 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde		61 348 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Gävleborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 255 och planerat underhåll för 438. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 298 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 170 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 384 tkr (181 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2001	
Dörrbyte	2006	
Fönsterbyte	2008	
Renovering tvättstuga	2013	
Målning /panelbyte	2014	
Underhållsspolning	2015	
Garage och p-platser	2015	
Belysning	2015	
Asfaltering	2017	
Avstängningsventiler	2017-2018	
Takrengöring	2017-2018	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskiner och torktumlare	344 009 kr
Förrådsdörrar	72 500 kr
Hängrännor	21 200 kr

ns

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Eriksson	Ordförande	2019
Maria Jansson Hakola	Sekreterare	2020
Jan Lennart Larsson	Ledamot	2020
Tommy Andersson	Ledamot	2019
Mikael Skogsberg	Ledamot	2019
Per Hellberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Bergström	Suppleant	2019
Agneta Wahlund	Suppleant	2020
Anna Halfvars	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Wahlund	Förtroendevald revisor	2019
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter

Patric Ridderborg

Valberedning

Patric Ridderborg
Maria Jansson Hakola

Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m²/år.

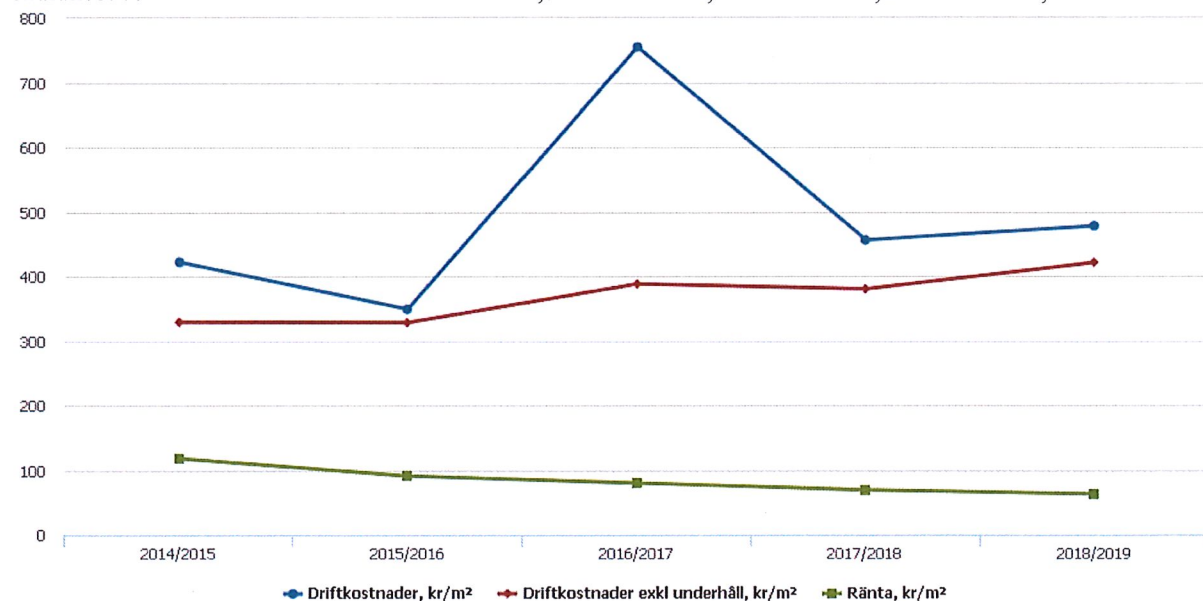
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

ms

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	5 986	5 766	5 927	5 645	5 639
Resultat efter finansiella poster	1 144	327	-1 889	456	-356
Årets resultat	1 144	327	-1 889	456	-356
Resultat exklusive avskrivningar	1 605	1 573	-641	1 721	880
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	221	358	-1 511	921	685
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	181	159	114	104	25
Balansomslutning	35 730	34 807	37 261	37 593	35 665
Soliditet %	14	11	9	14	13
Likviditet %	406	362	163	302	118
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	624	614	603	602
Driftkostnader, kr/m ²	478	456	755	349	422
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	421	380	388	328	329
Ränta, kr/m ²	63	69	80	91	118
Lån, kr/m ²	3 883	3 938	3 992	4 046	3 828
Skuldkvot %	4,72	4,98	4,75	5,32	5,03



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

MS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 296 697	1 255 161	896 998	327 276
Disposition enl. årsstämmobeslut			327 276	-327 276
Reservering underhållsfond		1 384 000	-1 384 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-437 709	437 709	
Årets resultat				1 144 009
Vid årets slut	1 296 697	2 201 452	277 983	1 144 009

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 224 274
Årets resultat	1 144 009
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 384 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	437 709
Summa	1 421 993

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 1 421 993

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

MS

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 985 626	5 766 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	314 833	294 049
Summa rörelseintäkter		6 300 459	6 060 237
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 661 231	-3 489 046
Övriga externa kostnader	Not 5	-377 587	-363 989
Personalkostnader	Not 6	-200 586	-129 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-461 238	-1 245 286
Summa rörelsekostnader		-4 700 643	-5 228 291
Rörelseresultat		1 599 816	831 946
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		14 112	14 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 567	8 076
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-483 486	-526 858
Summa finansiella poster		-455 807	-504 670
Resultat efter finansiella poster		1 144 009	327 276
Årets resultat		1 144 009	327 276

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 646 232	29 011 514
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	882 829	978 785
Summa materiella anläggningstillgångar		29 529 061	29 990 299
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		147 000	147 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 000	147 000
Summa anläggningstillgångar		29 676 061	30 137 299
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		69	69
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	93 528	112 246
Summa kortfristiga fordringar		93 657	112 315
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 959 812	4 557 438
Summa kassa och bank		5 959 812	4 557 438
Summa omsättningstillgångar		6 053 469	4 669 753
Summa tillgångar		35 729 530	34 807 052

hs

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 296 697	1 296 697	
Fond för yttre underhåll	2 201 452	1 255 161	
Summa bundet eget kapital	3 498 149	2 551 858	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	277 983	896 998	
Årets resultat	1 144 009	327 276	
Summa fritt eget kapital	1 421 993	1 224 274	
Summa eget kapital	4 920 141	3 776 132	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	29 316 557	29 740 301
Summa långfristiga skulder		29 316 557	29 740 301
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	417 744	417 744
Leverantörskulder		79 440	-56 332
Skatteskulder		170 288	123 719
Övriga skulder	Not 21	-27 955	6 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	853 315	799 144
Summa kortfristiga skulder		1 492 832	1 290 619
Summa eget kapital och skulder		35 729 530	34 807 052

ms

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Under räkenskapsåret 2018-2019 har en ny bedömning av nyttjandeperioden gjorts för föreningens byggnader. Styrelsen har beslutat att nyttjandeperioden uppskattas till 120 år, tidigare livslängd beräknades till 80 år.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installationer	Linjär	10 och 20

ns

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 894 990	4 775 476
Bränsleavgifter, bostäder	480 036	480 036
Vattenavgifter	257 295	216 576
Elavgifter	353 305	294 100
Summa nettoomsättning	5 985 626	5 766 188

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	270 480	270 480
Övriga ersättningar	24 471	21 885
Fakturerade kostnader	1 510	1 528
Övriga rörelseintäkter	540	156
Försäkringsersättningar	17 832	0
Summa övriga rörelseintäkter	314 833	294 049

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-437 709	-582 629
Reparationer	-255 492	-174 063
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-460 110	-460 110
Försäkringspremier	-171 933	-97 925
Kabel- och digital-TV	-254 530	-255 782
Återbäring från Riksbyggen	10 800	6 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-14 804
Sotning	-2 481	-77 363
Obligatoriska besiktningar	-150 281	0
Snö- och halkbekämpning	-224 053	-267 528
Drift och förbrukning, övrigt	-53 476	0
Förbrukningsinventarier	-56 147	-23 544
Fordons- och maskinkostnader	-6 495	-15 873
Vatten	-205 196	-167 629
Fastighetsel	-386 001	-363 858
Uppvärmning	-777 795	-777 586
Sophantering och återvinning	-204 023	-196 542
Förvaltningsarvode drift	-26 309	-20 562
Summa driftkostnader	-3 661 231	-3 489 046

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-197 218	-192 366
IT-kostnader	-10 031	-4 427
Arvode, yrkesrevisorer	-9 438	-9 219
Övriga förvaltningskostnader	-52 310	-48 999
Kreditupplysningar	-2 688	-3 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 223	-24 587
Telefon och porto	0	-5 433
Medlems- och föreningsavgifter	-14 700	-7 350
Bankkostnader	-1 975	-3 643
Övriga externa kostnader	-64 004	-64 516
Summa övriga externa kostnader	-377 587	-363 989

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-49 291	0
Styrelsearvoden	-96 450	-94 350
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 100	-12 500
Pensionskostnader	-794	0
Sociala kostnader	-35 951	-23 120
Summa personalkostnader	-200 586	-129 970

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-365 282	-347 729
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-801 600
Avskrivning Installationer	-95 956	-95 956
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-461 238	-1 245 286

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 412	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	7 804
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	155	272
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 567	8 076

ms

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-483 486	-528 247
Övriga räntekostnader	0	1 390
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-483 486	-526 858

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	27 818 349	27 818 349
Mark	1 470 000	1 470 000
Tillkommande utgifter	16 015 516	16 015 516
	45 303 865	45 303 865
Årets omklassificering		
Byggnader	16 015 516	
Tillkommande utgifter	-16 015 516	
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	45 303 865	45 303 865

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 287 671	-6 939 942
Tillkommande utgifter	-9 004 679	-8 203 079
	- 16 292 351	- 15 143 021

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-365 282	-347 729
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	-801 600
	- 365 282	- 1 149 329

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 16 657 633	- 16 292 350
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	27 176 232	20 530 678
Mark	1 470 000	1 470 000
Tillkommande utgifter	0	7 010 837

Taxeringsvärden

Småhus	61 348 000	61 348 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>38 906 000</i>	<i>38 906 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 442 000</i>	<i>22 442 000</i>

hs

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	901 478	901 478
Installationer	1 815 267	1 815 267
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 716 745	2 716 745
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-901 478	-901 478
Installationer	-836 482	-740 526
	- 1 737 960	- 1 642 004
Årets avskrivningar		
Installationer	-95 956	-95 956
	- 95 956	- 95 956
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-901 478	-901 478
Installationer	-932 438	-836 482
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 833 916	- 1 737 960
Restvärde enligt plan vid årets slut	882 829	978 785
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	882 829	978 785

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	9 945	0
Förutbetalda försäkringspremier	41 357	65 451
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 578	16 149
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 192	21 192
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 457	9 455
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 528	112 246

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	4 719 950	2 011 485
Transaktionskonto	1 239 862	2 545 953
Summa kassa och bank	5 959 812	4 557 438

hf

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	29 734 301	30 158 045
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-417 744	-417 744
Långfristig skuld vid årets slut	29 316 557	29 740 301

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,89%	2019-12-01	5 538 360,00	91 588,00	5 446 772,00
STADSHYPOTEK	1,97%	2020-06-30	5 061 439,00	55 016,00	5 006 423,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2021-06-30	3 384 182,00	34 532,00	3 349 650,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2021-09-01	5 268 052,00	81 464,00	5 186 588,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2022-01-30	3 846 509,00	40 276,00	3 806 233,00
STADSHYPOTEK	1,52%	2022-03-01	3 167 005,00	65 980,00	3 101 025,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-09-01	1 410 000,00	30 000,00	1 380 000,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-06-01	2 482 498,00	24 888,00	2 457 610,00
Summa			30 158 045,00	423 744,00	29 734 301,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 417 744 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 670 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 27 645 581 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Lån under betalning	-97 520	-111 847
Medlemmarnas reparationsfonder	66 370	116 521
Skuld sociala avgifter och skatter	2 475	0
Avräkning hyror och avgifter	720	1 670
Summa övriga skulder	-27 955	6 344

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	30 352	29 456
Upplupna räntekostnader	70 109	78 575
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	765	0
Upplupna elkostnader	25 791	25 086
Upplupna värmekostnader	24 082	21 990
Upplupna kostnader för renhållning	23 984	23 025
Upplupna styrelsearvodet	96 600	93 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 992	28 205
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 639	499 057
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	853 315	799 144

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	31 007 200	29 748 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång


Sedan räkenskapsårets utgång har inga större händelser skett.

hy


Styrelsens underskrifter

GÅRLE 2019-10-26

Ort och datum



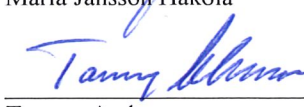
Leif Eriksson



Maria Jansson Hakola



Jan Lennart Larsson



Tommy Andersson



Mikael Skogsberg



Per Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-11-19

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor



Leif Wahlund
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i RB BRF Topasen

Org.nr. 716413-3683

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Topasen för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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 augusti 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 22 november 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en

revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

MS

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 RB BRF Topasen för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande sätt.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 överträdelse 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.

Gävle den 19 november 2019

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Leif Wahlund

Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Topasen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Topasen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

