



Välkommen till årsredovisningen för Brf Töpelsgatan 6, 8, 10

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 42:1	1950	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1950.

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 3 321 kvm, varav 3097 kvm utgör boyta och 224 utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Richard Granberg	Ordförande
Louise Weilenmann	Kassör
Amalia Apaza Urbina	Styrelseledamot
Lena Barbro Wersén	Styrelseledamot
Lena Margareta Rosén Carlsson	Styrelseledamot
Mikaela Riolo	Styrelseledamot
Sten Mikael Löfgren	Styrelseledamot
Jakob Tilhon	Suppleant
Quintin Du Plessis	Suppleant
Sarah Catherine Maria E Källvik	Suppleant

Valberedning

Birgitta Axelsson
Robert Gratzl Daremyr

Firmateckning

Firman tecknas två i föreningen av ledamöterna

Revisorer

Thomas Gustavsson Extern revisor
Maria Johansson Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-10-22. Extra stämma hölls för val av ny ordförande samt två ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Nya garageportar. Renovering tvättstugor. - Ny Electrolux maskinpark
- 2015** ● Ny värmepump
- 2017** ● Tätningsslister till fönster har erbjudits till samtliga medlemmar
Eternit plattor på gavel fasad genomgånga och säkrade
- 2019** ● Ny värmepanna
Ny värmekulvert mellan hus 8 & 10
- 2020** ● Bättringsmålning i trapphus
- 2021** ● Nya portdisplayer 8B & 8D
Källarfönster ommålade utvändigt
Byte av rörventiler i källargångarna
Källargångar ommålade
- 2022** ● Filmning och spolning av Avloppsrör
- 2023** ● OVK Obligatorisk ventilationskontroll Underhållsplan 2023-2060 Flerårsbudget 2024-2033
Installation av ny värmepump Byte till ståldörrar vid el centraler Installation av brytskydd
källardörrar Installation av floodlights vid källarentrèer
- 2024** ● Byte av ventiler 8an o 6an. Dränering 8an. Värme- o vattenkulvert mellan hus 8 o 6. Renovering och komplettering av material skyddsrum i 6,8,10. OVK problem åtgärdade. Obligatorisk ventilationskontroll är godkänd.
- 2025** ● Dränering av hus 10

Planerade underhåll

- 2026** ● Ventilbyte på hus 6 och 10
- 2027** ● Dränering av hus 6

Avtal med leverantörer

Bank Lån	Handelsbanken
Dagvatten/Spillvatten	Göteborgs Stad Kretslopp och vatten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Elnät	Göteborg Energi Nät AB
Fastighetsskötsel	K&B Förvaltning AB
Fjärrvärmeavtal	Göteborg Energi Nät AB
Försäkring	Länsförsäkringar i Göteborgs och Bohuslän
Gräsklippning tom 2025-08-31	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Grönytor from 2025-09-01	Jia Skötsel AB
Internet	Telenor
Lokalvård from 2025-09-01	Jia Skötsel AB
Parkering	Västia Parkering
Renhållning och snöröjning tom 2025-08-31	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Snöröjning from 2025-09-01	Jia Skötsel AB
Sophämtning	Renova AB
Teknisk förvaltning	K&B Förvaltning AB
Tidningstömning	Renova AB
Tomträttsavtal	Göteborgs Stads Fastighetskontoret
Trädgårdsskötsel tom 2025-08-31	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning tom 2025-08-31	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
TV	Tele2

Övrig verksamhetsinformation

Beträffande vårt tomträttsavtal så pågår förhandlingar fortfarande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Jia Skötsel AB tog över vår skötsel av grönytor, lokalvård och snöröjning 2025-09-01 efter tidigare avtal med Sävedalens Trädgårdsanläggningar.

Övriga uppgifter

Vi har haft två arbetsdagar under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 927 454	2 702 432	2 579 328	2 318 951
Resultat efter fin. poster	-1 982 024	-3 321 092	-940 126	-484 970
Soliditet (%)	0	0	0	15
Yttre fond	232 533	2 006 234	1 913 349	1 945 767
Taxeringsvärde	71 590 000	77 511 000	77 511 000	77 511 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	841	785	748	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,7	88,6	89,1	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 112	2 143	1 174	1 174
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 902	1 998	1 095	1 095
Sparande / kvm totalyta, kr	65	-36	-168	19
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	20	18	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	159	204	153	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	63	65	54	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	241	288	225	230
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,67	5,14	3,52	-
Räntekänslighet (%)	3,70	2,73	1,57	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Under 2025 har föreningen genomfört flera underhållsåtgärder, varav den största är dräneringen av huskropp Töpelsgatan 10. Föreningen har vidare sedan 2019 förhandlat med Göteborgs kommun om en över 100-procent höjning av tomträttsavgiften. För att hantera ökade kostnader höjs medlemsavgiften årligen. Samt att en avgift vid andrahandsuthyrning har införts.

Utöver detta har föreningens ekonomi påverkats av det rådande världsläget, vilket har inneburit ökade kostnader, exempelvis för uppvärmning och el. Detta har bidragit till föreningens negativa resultat för året. Styrelsen följer utvecklingen och arbetar löpande med åtgärder för att säkerställa en stabil ekonomi framåt, en av åtgärderna som vidtagit är att styrelsen noggrant sett över föreningens kostnader och avtal för att identifiera besparingsmöjligheter. Exempel på åtgärder inkluderar:

- Ingen årlig containerhämtning.
- Digital distribution av årsredovisningen, vilket innebär en betydande kostnadsbesparing.
- Minskad frekvens av tömning från Renova.
- Samt omförhandling av avtal för total skötsel av grönytor, lokalvård och snöröjning

Detta har lett till lägre kostnader.

För att ytterligare minska föreningens kostnader har vi även infört arbetsdagar där medlemmarna gemensamt bidrar till fastighetsskötsel.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	74 700	-	-	74 700
Fond, yttre underhåll	2 006 234	-2 006 234	232 533	232 533
Balanserat resultat	-2 194 284	-1 314 857	-232 533	-3 741 675
Årets resultat	-3 321 092	3 321 092	-1 982 024	-1 982 024
Eget kapital	-3 434 442	0	-1 982 024	-5 416 466

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 509 142
Årets resultat	-1 982 024
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-232 533
Totalt	-5 723 699

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	232 533
Balanseras i ny räkning	-5 491 166

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 927 454	2 702 432
Övriga rörelseintäkter	3	40 764	44 567
Summa rörelseintäkter		2 968 217	2 746 999
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 123 716	-5 156 466
Övriga externa kostnader	9	-197 740	-189 009
Personalkostnader	10	-150 046	-158 109
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-240 780	-240 784
Summa rörelsekostnader		-4 712 282	-5 744 369
RÖRELSERESULTAT		-1 744 065	-2 997 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61 064	68 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-299 023	-392 514
Summa finansiella poster		-237 959	-323 722
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 982 024	-3 321 092
ÅRETS RESULTAT		-1 982 024	-3 321 092

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	1 919 634	2 139 726
Markanläggningar	13	267 311	287 999
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 186 946	2 427 726
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 186 946	2 427 726
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 278	43 431
Övriga fordringar	15	592 549	466 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	142 220	93 642
Summa kortfristiga fordringar		741 047	603 524
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	36 056	36 056
Summa kortfristiga placeringar		36 056	36 056
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 453 740	2 090 582
Summa kassa och bank		3 453 740	2 090 582
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 230 843	2 730 161
SUMMA TILLGÅNGAR		6 417 789	5 157 887

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 700	74 700
Fond för yttre underhåll		232 533	2 006 234
Summa bundet eget kapital		307 233	2 080 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 741 675	-2 194 284
Årets resultat		-1 982 024	-3 321 092
Summa fritt eget kapital		-5 723 699	-5 515 376
SUMMA EGET KAPITAL		-5 416 466	-3 434 442
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 637 000	6 637 000
Leverantörsskulder		175 615	188 136
Skatteskulder		8 793	10 224
Övriga kortfristiga skulder		59 775	38 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 953 072	1 718 773
Summa kortfristiga skulder		11 834 255	8 592 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 417 789	5 157 887

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 744 065	-2 997 370
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	240 780	240 784
	-1 503 285	-2 756 586
Erhållen ränta	61 064	79 645
Erlagd ränta	-276 228	-272 254
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 718 449	-2 949 195
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 894	-46 255
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	219 131	414 451
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 492 424	-2 580 999
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000 000	3 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 000 000	3 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 507 576	419 001
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 538 611	2 119 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 046 186	2 538 611

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Töpelsgatan 6, 8, 10 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,75 %
Fastighetsförbättringar	3,33 - 5,00 %
Markanläggningar	5,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 602 800	2 432 616
Hysesintäkter lokaler	83 160	83 160
Hysesintäkter garage	85 600	59 400
Hysesintäkter p-plats	125 600	118 800
Hysesintäkter förråd	6 000	1 500
Pantsättningsavgift	5 292	2 865
Överlåtelseavgift	2 903	2 866
Administrativ avgift	3 528	1 225
Andrahandsuthyrning	12 570	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Summa	2 927 454	2 702 432

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerade kostnader	19 032	42 547
Övriga intäkter	17 000	-182
Återbäring försäkringsbolag	4 732	2 202
Summa	40 764	44 567

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	92 856	102 413
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	16 025
Fastighetsskötsel gård enl avtal	88 701	96 456
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	29 530	3 519
Städning enligt avtal	73 342	76 994
Besiktningar	39 818	6 164
Brandskydd	4 741	0
Gårdkostnader	1 037	727
Gemensamma utrymmen	2 300	3 500
Snöröjning/sandning	43 428	52 563
Förbrukningsmaterial	6 519	6 221
Summa	382 272	364 580

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostadsrättslägenheter	0	2 317
Tvättstuga	34 034	4 113
Trapphus/port/entr	0	5 800
Dörrar och lås/porttele	8 195	27 182
VVS	0	37 491
Ventilation	0	20 250
Elinstallationer	45 566	22 479
Tele/TV/bredband/porttelefon	4 250	750
Fasader	0	9 410
Mark/gård/utemiljö	67 122	0
Garage/parkering	0	650
Skador/klotter/skadegörelse	23 591	48 750
Summa	182 758	179 192

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	1 983 384	1 869 520
Entr/trapphus	6 928	0
Gemensamma utrymmen	0	50 000
VVS	0	788 073
Värmeanläggning	0	45 597
Ventilation	0	190 474
Balkonger/altaner	0	17 125
Summa	1 990 312	2 960 789

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 463	64 801
Uppvärmning	526 776	676 568
Vatten	209 632	216 044
Sophämtning/renhållning	63 928	66 749
Summa	864 799	1 024 162

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 739	34 767
Tomträttsavgäld	390 000	350 654
Kabel-TV	33 828	48 183
Bredband	110 324	81 450
Fastighetsskatt	119 684	112 690
Summa	703 575	627 744

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	0	699
Juridiska åtgärder	53 213	10 125
Inkassokostnader	3 732	514
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	14 531	0
Styrelseomkostnader	3 454	2 200
Fritids och trivselkostnader	1 473	0
Föreningskostnader	1 567	9 440
Förvaltningsarvode enl avtal	76 595	73 732
Överlåtelsekostnad	2 058	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	40 165
Administration	28 274	5 059
Konsultkostnader	0	41 057
Bostadsrätterna Sverige	6 670	0
Summa	197 740	189 009

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 200	85 950
Revisionsarvoden extern revisor	18 375	34 312
Revisionsarvoden internrevisor	14 500	14 325
Arbetsgivaravgifter	28 971	23 522
Summa	150 046	158 109

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	266 619	263 869
Dröjsmålsränta	0	145
Kostnadsränta skatter och avgifter	4	0
Övriga räntekostnader	32 400	128 500
Summa	299 023	392 514

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 208 690	11 208 690
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 208 690	11 208 690
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 068 964	-8 848 868
Årets avskrivning	-220 092	-220 096
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 289 056	-9 068 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 919 634	2 139 726
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 590 000	33 511 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	44 000 000
Summa	71 590 000	77 511 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	413 875	413 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	413 875	413 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-125 876	-105 188
Årets avskrivning	-20 688	-20 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-146 564	-125 876
Utgående restvärde enligt plan	267 311	287 999

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 235	20 235
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 235	20 235
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 235	-20 235
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 235	-20 235
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	103	3 891
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 531
Transaktionskonto	402 553	382 837
Borgo räntekonto	189 893	65 191
Summa	592 549	466 451

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 010	6 670
Förutbet fast skötsel	47 850	0
Förutbet försäkr premier	12 719	11 588
Förutbet kabel-TV	8 459	8 457
Förutbet tomträttsavgäld	39 346	39 346
Förutbet bredband	27 836	27 581
Summa	142 220	93 642

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	36 056	36 056
Summa	36 056	36 056

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek	2026-07-13	2,54 %	3 637 000	3 637 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,81 %	6 000 000	3 000 000
Summa			9 637 000	6 637 000
Varav kortfristig del			9 637 000	6 637 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 637 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen tomträttsavgäld	1 395 696	1 163 080
Övriga upplupna kostnader	3 892	0
Uppl kostn el	5 149	5 189
Uppl kostnad Värme	68 863	76 203
Uppl kostnad Extern revisor	18 375	17 906
Uppl kostn räntor	181 156	158 361
Uppl kostn vatten	18 179	16 235
Uppl kostnad Sophämtning	6 535	4 321
Uppl kostnad arvoden	0	24 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	-0	7 698
Förutbet hyror/avgifter	255 227	245 280
Summa	1 953 072	1 718 773

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 637 000	8 637 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Richard Granberg
Ordförande

Louise Weilenmann
Kassör

Amalia Apaza Urbina
Styrelseledamot

Lena Barbro Wersén
Styrelseledamot

Lena Margareta Rosén Carlsson
Styrelseledamot

Mikaela Riolo
Styrelseledamot

Sten Mikael Löfgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Thomas Gustavsson
Extern revisor

Maria Johansson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 00:13

DOCUMENT ID:

rkUWbnAT-x

ENVELOPE ID:

r18-b3Aabg-rkUWbnAT-x

DOCUMENT NAME:

Brf Töpelsgatan 6, 8, 10, 757201-9094 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

5a285a3ef85c4269a288849bed15441eab3a89a5562fb0
8076b2fb7b9c4fd9e593089fd136e84d6530d9016e5a7a
de546e15d2c06fbecb20bbcacdbc9947facb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENA ROSÉN CARLSSON lrcarlsson13@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 07:20 29.04.2026 07:19	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.241.172
2. Lena Barbro Wersén lena.wersen.1123@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 17:21 29.04.2026 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 88.206.254.87
3. LOUISE WEILENMANN louise98.weilenmann@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:34 29.04.2026 20:32	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.240.89
4. MIKAELA MARIA KRISTIN A RIOLO mikaela_riolo@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 20:40 29.04.2026 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.56.206
5. Sten Mikael Löfgren lofgrenmikael@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:23 29.04.2026 22:22	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.33.199
6. Richard Granberg richberg47@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:31 29.04.2026 22:30	eID Low	Swedish BankID IP: 185.209.199.116
7. AMALIA APAZA URBINA hitoti@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 22:40 29.04.2026 22:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.32.242.169
8. MARIA HELENA JOHANSSON hakan.maria.larsson@telia.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 09:01 30.04.2026 08:59	eID Low	Swedish BankID IP: 156.49.245.10
9. Thomas Gustavsson tsg.pixbo@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:51 30.04.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 185.205.225.79

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
-----------	---------	-----------------	--------	---------

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för BRF Töpelsgatan 6-8-10 har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2025.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Den har planerats och genomförts för att i rimlig grad försäkra att årsredovisningen ej innehåller väsentliga fel. Som underlag för beviljande av ansvarsfrihet har väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen granskats.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Thomas S Gustavsson

Maria Johansson

Datering enligt digital signering



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 10:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 29.04.2026 00:13

DOCUMENT ID:

HJIWZnRabe

ENVELOPE ID:

BJ8W-20abx-HJIWZnRabe

DOCUMENT NAME:

Töpelsgatan Revisionsberättelse 2025.pdf

1 page

SHA-512:

1cea849a1d2eaca4b5edfccfbfa0e7628a335bd3c04779e

1219eed2328c0970e92a85620bc59fe466a89b4e098d73

74ced6ec457c51805e550bec59723206256

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIA HELENA JOHANS SON	Signed	30.04.2026 08:57	eID	Swedish BankID
hakan.maria.larsson@teli a.com	Authenticated	30.04.2026 08:54	Low	IP: 156.49.245.10
2. Thomas Gustavsson	Signed	30.04.2026 10:51	eID	Swedish BankID
tsg.pixbo@gmail.com	Authenticated	30.04.2026 10:50	Low	IP: 185.205.225.79

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed