

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6, 8, 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Martin Daniel Hammarén	Ledamot
Carl Fredrik Lagerström	Ledamot
Pierre Georges Landou	Ledamot
Jim Kennet Mikael Thorsson	Ledamot
Lena Barbro Wersén	Ledamot
Anna Maria Karin Winsenius	Ledamot

Lars Mikael Maxe	Suppleant
David Minh Tuan Nguyen	Suppleant
Maria Paraskevi Sakalaki	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martin Daniel Hammarén, Lars Mikael Maxe, David Minh Tuan Nguyen, Maria Paraskevi Sakalaki, Lena Barbro Wersén och Anna Maria Karin Winsenius.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas S Gustavsson Ordinarie Extern
Birgitta Axelsson Ordinarie Intern

Valberedning

Jan Falk Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 42:1	1950	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

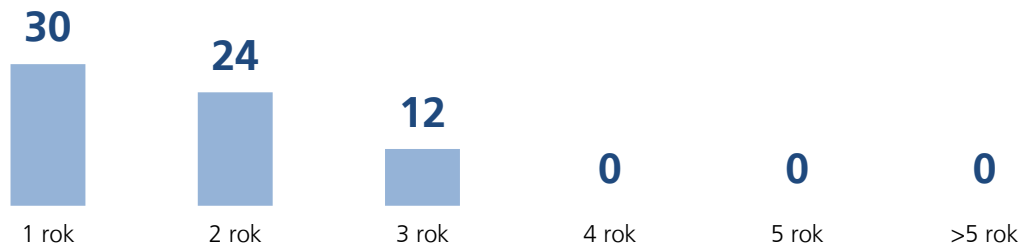
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 326 m², varav 3 102 m² utgör lägenhetsyta och 224 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Lokal

Kommentar

Hyresrätt

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny värmepanna	2019	
Eternit plattor på gavel fasad genomgåa och säkrade	2017	
Tätningsslistor till fönster har erbjudits till samtliga medlemmar	2017	
Ny värmepump	2015	
Nya garageportar. Renovering tvättstugor.	2014	Ny Electrolux maskinpark
Renovering takfönster i vindslägenheterna.	2011	
Installation av trädgårdsbelysning. Nytt porttelefonsystem. Dörrautomatik entré 10D.	2010	
Injustering av termostater.	2009	
Omläggning plattsatta gångar. Målning av skyddsrum och källargångar. Justering av dörrar och fönster. Installation av Molokstation.	2008	
Nya vindsdörrar. Tvättmaskin ersättning. Dörrstängare vind ersättning. Renovering lokal 6C. Nya termostatventiler överallt. Omläggning plattsatta gångar.	2007	Peab
Målning av källargångar. Installation av trädgårdsbelysning. Renovering av hussocklar. Installation fönsterbleck samtliga källarfönster. Dränering gräsmattor. Byte av låssystem. Nya infotavlor trapphus. Plattomsättning mellan hus 6 och 8. Vattenskada i lägenhet 32 och 24. Sättning av kullersten gavel 10D.	2006	
Renovering av all el avslutad. Renovering uppbördsrum. Målning källargångar. Löpande underhåll av trädgård. Målning takdetaljer 10:an.	2005	
Relining av avloppsrör. Renovering av all el påbörjad.	2004	ProLine. Elekt service.
Målning takdetaljer 8:an. Nya entrédörrmattor. Byte av cirkulationspump. Målning av källargångar, mangelrum och 10:ans toalett	2003	
Målning efter dörrinstallationer. Målning takdetaljer 6:an. Byte av porttelefoner i 8 och 10. lordningställande av skyddsrum.	2002	
Installation av säkerhetsdörrar. Renovering av styrelserummet. Torktumlare tvättstuga 2. Fönstergaller lokal 6C. Dränering av gräsmatta mellan 8 och 10.	2001	
Installation av fibernät. Nya kodlås 6:an.	2001	Bredbandsbolaget 100 Mbit

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
Ommålning av trapphus. Galvanisering trappstaket. Stödmurar vid garagenerfarter. Bättringsmålning takdetaljer. Belysning och lagning av trappa gaveln 10:an	2000	
Ny tvättmaskin. Installation av tryckreduceringsventiler.	1999	
Renovering källarfönster. Ny centrifug. Beskärning av träd.	1998	
Installation av torktumlare tvättstuga 1. Renov. vindslägenhet 8A. Byte av samtliga rörventiler i källargångarna.	1997	
Installation av torkrumsavfuktare.	1996	
Uppschaktning av avlopp utanför 6:an. Installation gavellampor, fast belysning i uppgångar. Ny tvättmaskin.	1995	
Utbyte av lås för portar, källar och vindsdörrar. Installation av Telecode porttelefoner. Renovering tvättstugor. Ny tvättmaskin. Renovering källargångar.	1994	
Renovering vindslägenhet 6B. Reparation värmekulvert mellan 8 och 10. Renovering av två brunnar.	1993	
Beskärning av träd. Reparation av piskbalkong i 8C	1991	
Omläggning av tak, byte av takfönster. Installation av kabeltv. Renovering vindslägenhet 10D. Reparation av värmekulvert	1990	
Överbyggnad av piskbalkonger, nya piskställ och dörrar. Reparation av lokal i 6C. Vattenskada utanför 10:an. Målning av styrelserummet	1989	
Nya portar och källardörrar. Byte av kranar i källare	1988	
Reparation av källartrappor	1987	
Nya balkonger. Renovering vindslägenhet 6A.	1985	
Trädgårdsrenoveering. Reparation piskbalkong 8C		
Nya fönster (3-glas) och balkongdörrar. Renovering vindslägenheter 8A, 8D.	1984	H-fönster
Stuprör, lagning tegel	1983	
Installation av fjärrvärme	1982	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

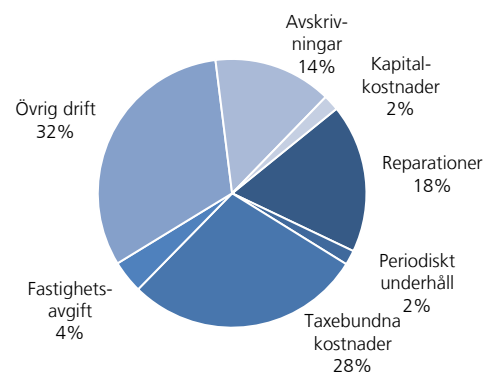
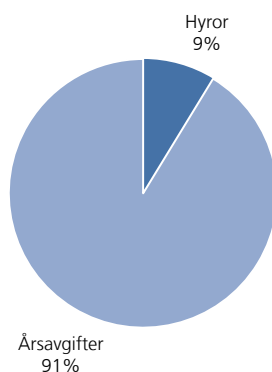
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Pierre Landou
Trädgårdsskötsel	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Gräsklippning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Sophämtning	Renova AB
Renhållning och snöröjning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
TV- och internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 499 785	1 269 029
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 308 090	2 220 643
Finansiella intäkter	333	102
Minskning kortfristiga fordringar	2 978	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 359
	2 311 401	2 290 104
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 053 616	1 493 387
Finansiella kostnader	45 716	33 286
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	413 875
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 499
Minskning av långfristiga skulder	87 975	117 300
Minskning av kortfristiga skulder	78 526	0
	2 265 833	2 059 347
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 545 354	1 499 785
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	45 569	230 756

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	679	679	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	321	321	321	321
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 267	1 295	1 333	1 638
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	137	145	137	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	36	40
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	10	12	26
Soliditet (%)	23	24	19	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-141	349	208	247
Nettoomsättning (tkr)	2 308	2 220	2 221	2 218

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 102 m² bostäder och 224 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 700	0	0	74 700
Fond för yttre underhåll	1 384 797	223 458	0	1 161 339
S:a bundet eget kapital	1 459 497	223 458	0	1 236 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-35 003	-223 458	348 988	-160 533
Årets resultat	-140 586	-140 586	-348 988	348 988
S:a ansamlad förlust	-175 589	-364 044	0	188 455
S:a eget kapital	1 283 909	-140 586	0	1 424 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-140 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	188 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-223 458</u>
summa balanserat resultat	-175 589

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>42 875</u>
-132 714

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 307 590	2 220 228
Övriga rörelseintäkter	Not 3	500	415
Summa rörelseintäkter		2 308 090	2 220 643
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 694 270	-1 225 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 632	-117 118
Personalkostnader	Not 6	-167 713	-151 182
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 677	-345 083
Summa rörelsekostnader		-2 403 293	-1 838 471
RÖRELSERESULTAT		-95 203	382 172
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		333	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 716	-33 286
Summa finansiella poster		-45 383	-33 184
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-140 586	348 988
ÅRETS RESULTAT		-140 586	348 988

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 772 128	4 121 805
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 772 128	4 121 805
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 772 128	4 121 805
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 951
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 548 746	1 503 204
Summa kortfristiga fordringar		1 548 746	1 506 155
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	292 895	292 895
		292 895	292 895
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		108	108
Summa kassa och bank		108	108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 841 749	1 799 159
SUMMA TILLGÅNGAR		5 613 877	5 920 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 700	74 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 384 797	1 161 339
Summa bundet eget kapital		1 459 497	1 236 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 003	-160 533
Årets resultat		-140 586	348 988
Summa fritt eget kapital		-175 589	188 455
SUMMA EGET KAPITAL		1 283 909	1 424 495
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 812 950	3 900 925
Summa långfristiga skulder		3 812 950	3 900 925
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	117 300	117 300
Leverantörsskulder		132 019	131 101
Skatteskulder		2 363	0
Övriga skulder		76 834	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	188 502	347 143
Summa kortfristiga skulder		517 018	595 544
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 613 877	5 920 964

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	133	133
Fastighetsförbättringar	10-30	10-30
Markanläggning	20	20

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 106 133	2 106 002
Hyror lokaler	72 000	72 000
Hyror parkering	88 560	0
Hyror garage	39 590	39 960
Hyror förråd	1 200	2 160
Öresutjämning	107	106
	2 307 590	2 220 228

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	500	415
	500	415

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 762	69 368
	Snöröjning/sandning	48 000	38 625
	Städning entreprenad	44 562	52 484
	Gemensamma utrymmen	0	799
	Gård	579	790
	Förbrukningsmateriel	765	572
		173 668	162 637
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 156	0
	Lås	6 441	2 301
	VVS	2 585	11 000
	Elinstallationer	51 189	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 378
	Mark/gård/utemiljö	77 035	0
	Vattenskada	300 001	0
		438 407	15 679
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	42 875	0
		42 875	0
	Taxebundna kostnader		
	El	54 100	49 296
	Värme	457 115	483 054
	Vatten	133 317	125 573
	Sophämtning/renhållning	47 130	53 417
	Grovsopor	7 759	0
		699 421	711 340
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 411	33 410
	Tomträttsavgäld	157 384	157 384
	Kabel-TV	52 362	51 286
		244 157	242 080
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 742	93 352
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 694 270	1 225 088
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	66 875	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 219	14 000
	Föreningskostnader	3 452	6 178
	Styrelseomkostnader	659	1 890
	Fritids- och trivselkostnader	3 012	2 629
	Förvaltningsarvode	80 560	78 091
	Administration	2 480	14 330
	Konsultarvode	20 375	0
		191 632	117 118

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	130 775	90 575
	Löner	0	27 000
	Sociala kostnader	36 938	33 607
		167 713	151 182
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	10 901	10 901
	Förbättringar	318 082	332 458
	Markanläggning	20 694	1 724
		349 677	345 083
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 622 565	11 208 690
	Nyanskaffningar	0	413 875
	Utgående anskaffningsvärde	11 622 565	11 622 565
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 500 760	-7 155 677
	Årets avskrivningar enligt plan	-349 677	-345 083
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 850 437	-7 500 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 772 128	4 121 805
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 486 000	27 511 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	26 000 000
		74 486 000	53 511 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	74 000 000	53 000 000
	Lokaler	486 000	511 000
		74 486 000	53 511 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	83 829	83 829		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	-63 594	0		
	Utgående anskaffningsvärde	20 235	83 829		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-83 829	-83 829		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	63 594	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-20 235	-83 829		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	3 500	3 500		
	Skattefordran	0	27		
	Klientmedel hos SBC	1 545 246	1 499 677		
		1 548 746	1 503 204		
Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SEB Likviditetsfond-SEK	256 839	267 357	256 839	
	SEB Likviditetsfond-Lux	36 056	38 360	36 056	
		292 895	305 717	292 895	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	1 161 339	793 196		
	Reservering enligt stadgar	223 458	160 533		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	207 610		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 384 797	1 161 339		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Nordea	1,010 %	3 930 250	4 018 225	2020-04-29
	Summa skulder till kreditinstitut		3 930 250	4 018 225	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-117 300	-117 300	
			3 812 950	3 900 925	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 343 750 kronor.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 900 000	6 900 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	0	27 000
	Arvoden	0	101 775
	Sociala avgifter	0	37 126
	Ränta	6 942	254
	Avgifter och hyror	181 560	180 988
	Revisionsarvode	0	0
	Arbetsgivaravgifter	0	0
		188 502	347 143

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2020

Martin Daniel Hammarén
Ledamot

Carl Fredrik Lagerström
Ledamot

Pierre Georges Landou
Ledamot

Jim Kennet Mikael Thorsson
Ledamot

Lena Barbro Wersén
Ledamot

Anna Maria Karin Winsenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Thomas S Gustavsson
Extern revisor

Birgitta Axelsson
Intern revisor