

BRF TÖPELSGATAN 6-8-10

ÅRSREDOVISNING 1998



KALLELSE



1999 års föreningsstämma hålls onsdagen den 3 mars 1999 kl. 18.00 i FUB:s samlingssal (mitt emot 10:an). Medlemmar som vill ha ärenden behandlade på stämman ombeds att lämna in dessa i skriftlig form senast den 22 februari. Kaffe kommer att serveras efter stämman.

Medlemmar, som önskar närvara vid stämman ombedes att ifylla och lämna in bifogad anmälningsblankett senast den 25 februari.

Göteborg den 15 februari 1999

STYRELSEN

FÖRENINGSSTÄMMA

**Ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 3 mars 1999
kl. 18.00 i FUB:s föreningslokal, Lillatorpsgatan 10.**

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Frågan om stämmans utlysande
7. Förteckning över närvarande medlemmar
8. Årsredovisningen
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningar
11. Beslut om vinstdisposition
12. Ansvarsfrihet för styrelseledamöter
13. Arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Inkomna ärenden
17. Stämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordförande:	Kaj Nylén
Sekreterare:	Bo Eriksson (avflyttad), ersatt av Görel Steg
Kassör:	Lars-Gustaf Larsson
Övriga:	Christina Kristensson Rune Svensson
Suppleanter:	Andreas Holmdahl Görel Steg
Revisorer:	Lennart Bornmalm Richard Jönsson
Revisorssuppleant:	Leif Lindhult
Valberedning:	David Hermansson Eva Bergius

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 mars 1998 och ca. 30 medlemmar deltog. Vid stämman avgick ordf. David Hermansson, sekr. Jan Falk samt styrelseledamot Kjell Kristensson. Till nya ordinarie styrelseledamöter valdes Kaj Nylén, Rune Svensson, Bo Eriksson och till suppleant Görel Steg. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Under året har 6 nya medlemmar antagits.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten är 9.123.000:-, varav 1.927.000:- i markvärde.

Fastigheten

Under hösten påbörjades renovering av källarfönster. Den nya styrelsen gjorde under hösten en inventering av husen, vilket resulterat i en åtgärdslista. Ny centrifug till tvättstugan har anskaffats.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam med fullvärdesgaranti. Föreningen kommer under 1999 att gå över till en bostadsrättsförsäkring, vilket sänker kostnaden till ca. hälften.

Förvaltning

Ekonomi:

Lars-Gustaf Larsson

Renhållning:

Renova

VVS:

H Jolnäs/Rörshoppen

El:

Stig Olofsson El

Trädgårdsskötsel:

Diverse medlemmar

Gräsklippning:

Håkan Hermansson

Arvoden

Styrelsen: 5.980:-

Revisorerna: 2.000:-

Ekonomiska frågor

Årets bokförda vinst blev 191.027:-. Styrelsen föreslår att denna balanseras mot kontot balanserad vinst, som därefter uppgår till 445.238:-. Den finansiella ställningen har ytterligare förbättrats under 1998, främst beroende på minskat underhåll (-200.000:-), lägre räntekostnader (-55.000:-) och lägre amorteringstakt (-40.000:-).

Styrelsen beslutade 1998 att skriva av 146.640:- extra (av totalt 296.640) av tidigare gjorda investeringar. Resterande 150.000:- togs i 1997 års bokslut.

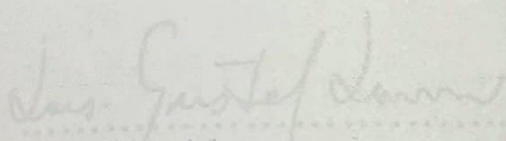
Ytterligare genomgång höjer den förstnämnda siffran till 161.902:- för 1998 och 20.062:- för 1999.

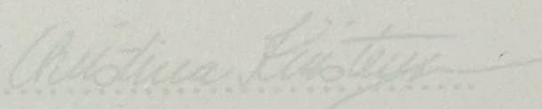
Föreningen har under 1998 investerat ytterligare i S-E-B Världenfond samt omplacerat specialinlåningen till en lång räntefond. Vid årsskiftet 1998/99 noterades orealiserade vinster på 47.346:-.

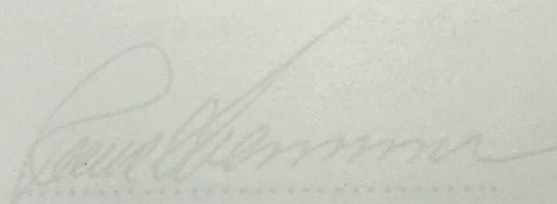
Finansieringsanalysen visar hur pengar använts under året. Tillförda medel utgörs av vinsten, 191.027:-, plus avskrivningarna, 332.247:-, dvs. 523.174 :- . Använda medel utgörs av låneavbetalningar på 61.877:-. Skillnaden mellan tillförda och använda medel, +461.297:- motsvaras av en lika stor förändring av rörelsekapitalet. Föreningen har alltså tillförts 461.297:- under 1998. Inklusive orealiserade kursvinster har likviditeten nästan fördubblats under året.

Likviditeten beskriver den kortsiktiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Värden på minst 100% anses tillfredsställande. Värde för 1998 är 950%.

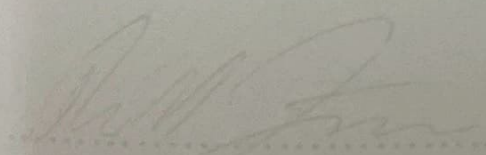
Soliditeten beskriver den långsiktiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital i förhållande till totala tillgångar. Riktvärde 15-20%. Värde för 1998 är 33,5%.

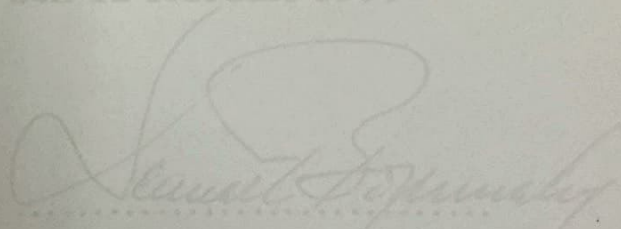

Lars-Gustaf Larsson


Christina Kristensson

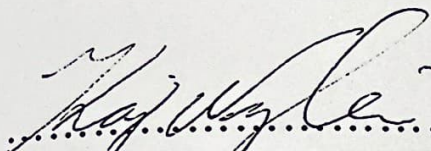

Rune Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 februari 1999

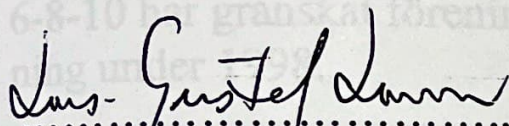

Richard Jönsson

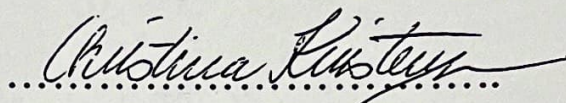

Lennart Bornhalm

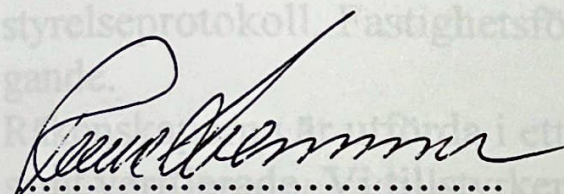
Göteborg den 10 februari


.....
Kaj Nylén

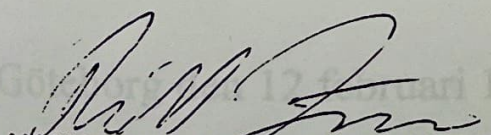

.....
Görel Steg

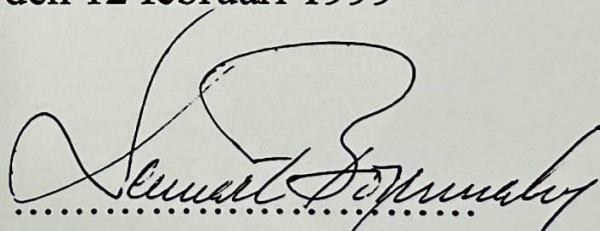

.....
Lars-Gustaf Larsson


.....
Christina Kristensson


.....
Rune Svensson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 12 februari 1999


.....
Richard Jönsson


.....
Lennart Bornmalm

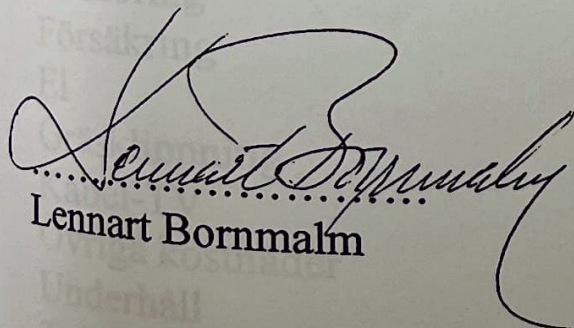
REVISIONSBERÄTTELSE

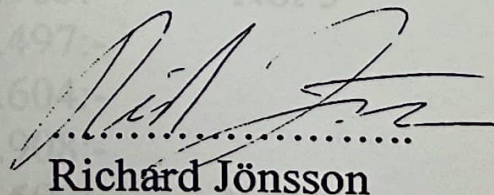
Undertecknade revisorer för Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6-8-10 har granskat föreningens böcker och styrelsens förvaltning under 1998.

Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning samt styrelseprotokoll. Fastighetsförsäkringen har befunnits betryggande.

Räkenskaperna är utförda i ett datoriserat bokföringsprogram samt verifierade. Vi tillstyrker de av styrelsen undertecknade balans- och resultaträkningarna per den 31 december 1998. Vi tillstyrker även att årets vinst balanseras mot balanserad vinst. Vi tillstyrker därför att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under 1998.

Göteborg den 12 februari 1999


Lennart Bornmalm


Richard Jönsson

RESULTATRÄKNING 1998

Intäkter:

Hyrer	1.418.251:-	Not 1
Övriga intäkter	120.000:-	Not 2
Skatteåterbäring	20.460:-	
Statliga bidrag	10.452:-	
Räntor	7.598:-	
Försäljningsavgifter	5.279:-	
Återföring fondförlust 1997	3.959:-	Not 3
Summa	1.585.999:-	

Kostnader:

Fjärrvärme	391.566:-	
Avskrivningar	332.147:-	Not 4
Skatter	152.288:-	
Renhållning	118.458:-	
Räntekostnader	94.564:-	
Vatten	68.099:-	
Bokföring	60.000:-	
Försäkring	27.963:-	Not 5
El	25.497:-	
Gräsklippning	24.604:-	
Kabel-TV	23.908:-	
Övriga kostnader	19.597:-	Not 6
Underhåll	16.413:-	
Trädgårdsarbeten	11.918:-	

Tomträtt	6.360:-
Kontorsmateriel	6.080:-
Styrelsearvoden	5.980:-
Telefon, portlås	5.857:-
Revisionsarvode	2.000:-
Bankkostnader	1.673:-

Summa

1.394.972:-

Årets resultat

+191.027:-

- Not 1: Hyresförlust, 42.000:-, p g a outhyrd lokal
- Not 2: Försäljning, bostadsrätt 120.000:-
- Not 3: 1997 bokfördes en fondförlust, som måste bokas tillbaka
- Not 4: Normal avskrivning = 147.154:-, extra avskrivning = 161.902:-, avskrivning byggnad = 23.091:-
- Not 5: Kommer att reduceras till 14.500:- för 1999
- Not 6: Bl. a
Årsmötet 5.811:-
Inkasso 2.840:-

BALANSRÄKNING

Tillgångar:

Omsättningstillgångar

	98-12-31	97-12-31	
Kassa	207	405	
Föreningssparbanken	0	38 048	Not 1
Postgirot	120 096	0	
Fordringar	0	22 525	
S-E-B Världenfond	205 000	141 041	Not 2
S-E-B Räntefond	300 000	300 000	Not 3
S-E-B Check	352 035	16 645	
Summa	977 338	518 664	

Anläggningstillgångar

Fastigheter	690 021	713 112	
Ombyggnader	1 285 288	1 594 344	
Summa	1 975 309	2 307 456	

Summa tillgångar	2 952 647	2 826 120	
-------------------------	------------------	------------------	--

Skulder och eget kapital:

Korta skulder

Upplupna räntor	6 509	25 737	
Upplupen skatt	0	0	
Förskottshyror	96 355	79 750	Not 4
Summa	102 864	105 487	

Långa skulder

Lån	1 859 447	1 921 324	Not 5
Summa	1 859 447	1 921 324	

Eget kapital

rundavgifter	74 700	74 700	
Reservfond	99 269	99 269	
Inre fond	1 353	1 353	
Dispositionsfond	369 775	369 775	
Balanserad vinst	445 238	254 211	Not 6
Summa	990 335	799 308	

Summa skulder och eget kapital	2 952 647	2 826 120	
---------------------------------------	------------------	------------------	--

Not 1: Föreningen bytte bank från Föreningssparbanken till S-E-B under året

Not 2: Andelar i S-E-B Världenfond, nysparande 5.000:- per månad. Värdet 31.12.98 var 224.709:-.

Not 3: Föreningen bytte under året från S-E-B specialinlåning till S-E-B räntefond. Värdet 31.12.98 var 323.678:-.

Not 4: Förskottshyror avser hyror för januari 1999, men som betalats i december 1998

Not 5: Se separat blad för specifikation

Not 6: Vinsten för 1998 har balanserats på tidigare års ackumulerade vinster

Minskning av långa skulder + 61.877:-

Använda medel= + 61.877:-

Tillförda - Använda medel +461.297:-

Förändring av rörelsekapitalet:

Minskning av korta fordringar - 22.525:-

Minskning av korta skulder + 2.623:-

Ökning av likvida medel +481.199:-

Förändring +461.297:-

FÖRENINGENS LÅN 1998-12-31

Lånenummer	Belopp	Räntesats
------------	--------	-----------

SBAB:

1408774121

74.655:-

4,92 %

fast ränta

ändras 18/3-2002

SPINTAB:

852639665

226.742:-

8,40 %x)

x) Ränteändring 10.2.99 till

ca. 4 % (rörlig)

S-E-B:

17101951

230.960:-

4,00 %

rörlig

17102052

1.327.090:-

4,00 %

rörlig

SUMMA

1.859.447:-

BUDGET 1999

Kostnader

Fjärrvärme	400.000
Underhåll	350.000
Skatter	175.000
Renhållning	120.000
Räntekostnader	90.000
Vatten	70.000
Bokföring	60.000
Övriga kostnader	50.000
El	26.000
Kabel-TV	25.000
Gräsklippning	24.000
Försäkring	14.500
Tomträtt	6.360
Styrelsearvoden	6.000
Telefon	5.000
Revision	2.000
Bankkostnader	2.000
Summa	1.425.860

Intäkter

Hyror	1.424.760
-------	-----------

Statliga bidrag
Räntor
Övriga intäkter

9.000

5.000

6.000

Summa

1.444.760

Budgeterat överskott = 18.900:-

HYRESHÖJNINGAR 1982-1998

1.7.82	+5%
1.11.82	+10%
1.7.83	+20%
1.1.85	+10%
1.1.86	+10%
1.1.87	+5%
1.4.90	+10%
1.10.90	+10%
1.10.91	+7%
1.7.92	+10%
1.5.94	+10%
1.1.95	+5%

UNDERHÅLL 1982-1998

- 1982 Installation av fjärrvärme
- 1983 Stuprör, lagning av tegel
- 1984 Nya fönster och balkongdörrar
Inreglering av värmesystem
Stensättning av 8:an och 10:an
Renovering av vindslägenheter i 8A och 8D
- 1985 Nya balkonger
Renovering av vindslägenhet i 6A
Trädgårdsrenovering
Reparation av piskbalkong i 8C
- 1987 Reparation av källartrappor
- 1988 Nya ytter- och källardörrar
Byte av kranar i källare
- 1989 Överbyggnad av piskbalkonger, nya pisk-
ställ och dörrar
Reparation av lokal i 6:an
Vattenskada utanför 10:an
Renovering av styrelserummet
- 1990 Omläggning av samtliga tak
Byte av takfönster
Installation av kabel-TV
Renovering av vindslägenhet i 10D

- 1990 Reparation av värmekulvert
- 1991 Beskärning av träd
Reparation av piskbalkong i 8C
(kostnad tagen av Folksam)
- 1993 Renovering av vindslägenhet i 6B
Reparation av värmekulvert mellan 8 och 10
Renovering av två brunnar
- 1994 Utbyte av lås för ytterdörrar, källar- och
vindsdörrar
Installation av Telecode-anläggning
Renovering av tvättstugor
Ny tvättmaskin
Renovering av källargångar
- 1995 Uppschaktning av avlopp utanför 6:an
Installation av gavellampor
Installation av fast belysning i uppgångar
Ny tvättmaskin
- 1996 Installation av torkrumsavfuktare
- 1997 Installation av torktumlare i tvättstugan
Renovering av vindslägenhet i 8A
Utbyte av samtliga rörventiler i källar-
gångarna
- 1998 Renovering av källarfönster
Ny centrifug

UNDERHÅLLSPLAN 1999 -2001

- Ommålning av trappuppgångar
- Byte av elkontakter i källare och på vindar
- Montering av strypventiler för reducering av vattentryck
- Lagning av puts under sopluckor
- Lagning av murar vid garage
- Justering av ytterdörrar
- Justering av dörrstängare på vindar
- Uppsnyggning av piskbalkonger
- Justering av lås till vindsdörrar
- Ommålning av räcken till källarnedgångar
- Översyn av garagebrunnar
- Översyn av rörsystem

Ovanstående är ej angivet i prioritetsordning, utan kommer att behandlas av styrelsen under våren.