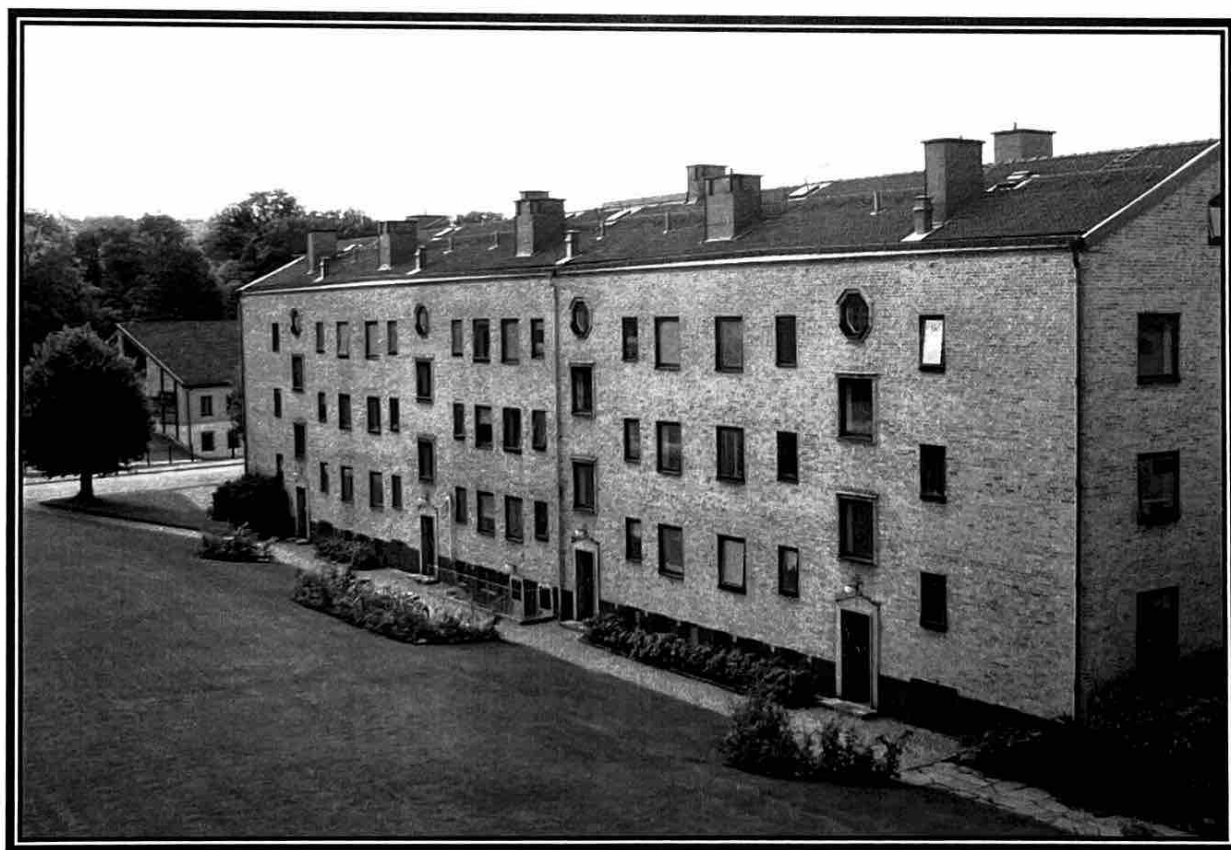


BRF TÖPELSGATAN 6-8-10
757201-9094

ÅRSREDOVISNING 2003
1.1.2003 – 31.12.2003



BILDEN TAGEN 2003-07-25

INNEHÅLL

SIDAN	3	KALLELSE
	4	DAGORDNING
	5-8	FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
	9	REVISIONSBERÄTTELSE
	10-12	RESULTATRÄKNING
	13-14	BALANSRÄKNING
	15	FINANSIERINGSANALYS
	16	FÖRENINGENS LÅN
	17	HYRESHÖJNINGAR 1982 – 2004
	18-20	UNDERHÅLL 1982 – 2003
	21	BUDGET 2004

KALLELSE



2004 års föreningsstämma hålls onsdagen den 24 mars 2004 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 1 mars. Kaffe kommer att serveras efter stämman.

Göteborg den 15 januari 2004

STYRELSEN

FÖRENINGSTÄMMA

Sekreterare:

Anders Boman

Kassör:

Lars-Gustaf Larsson

Ordinarie föreningsstämma hålls onsdagen den 24 mars 2004 kl. 18.00 i FUB:s föreningslokal, Lillatorpsgratan 10.

Suppleanter:

Erik Sandström

Revisorer:

Jan Falk

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
18. Kaffe

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordförande:	Lennart Bornmalm
Sekreterare:	Anders Boman
Kassör:	Lars-Gustaf Larsson
Övriga:	Paula Gustafsson Rune Svensson
Suppleanter:	Erik Sandblom
Revisorer:	Jan Falk Richard Jönsson
Revisorssuppleant:	Anna Bond-Taylor
Valberedning:	Eva Karmalm Eva Bergius

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 april 2003 och ca. 30 medlemmar deltog. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden. Under året har 5 nya medlemmar antagits.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten är 20.497.000:-, varav 1.927.000:- i markvärde.

Fastigheten

Takmålning på 6:an har utförts.

Porttelefonsystemet har reparerats i 8:an och 10:an.
Värmerör har dragits om i 8:an samt skyddsrummen har iordningställts efter anmodan från myndigheterna.
Bätringsmålning efter dörrinstallationen i slutet av år 2002 har utförts.

Styrelsen: 10.000:-
Revisorerna: 5.000:-

Försäkring

Fastighetsskötsel 28.080:-
Gräsklippning 24.000:-

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam med fullvärdesgaranti.

Ekonomiska frågor

Förvaltning

Arets bokförda förlust blev 155.316:-. Styrelsen föreslår att denna balanseras mot kontot balanserad vinst, som därefter

- | | |
|-------------------|------------------------------|
| Ekonomi: | Lars-Gustaf Larsson |
| Fastighetsskötsel | Rune Svensson |
| Renhållning: | Renova |
| VVS: | Ahros Rörservice |
| El: | Stig Olofsson El |
| Plåtarbeten: | DEMA-Plåt AB |
| Måleriarbeten: | Lennart Kindbergs Måleri AB |
| Trädgårdsskötsel: | Sävedalens Mark och Trädgård |
| Trappstädning: | Sävedalens Mark och Trädgård |
| Gräsklippning: | Håkan Hermansson |

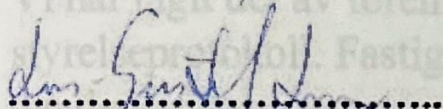
- Införande av trappstädning
- Köpt tjänst för skötsel av trädgården
- Fördubblad skatt p g a höjt taxeringsvärde
- Allmänt höjda taxor för el, fjärrvärme och vatten
- Hög reparations- och investeringsnivå

Eftersom detta är ännu ett förlustår, måste vi kompensera den permanenta högre utgiftsnivån med höjda hyror, 10%, för att kunna redovisa vinstsiffror kommande år.

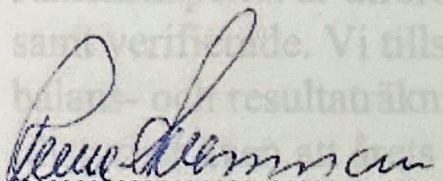
Göteborg den 1 mars 2004


.....
Lennart Bornmalm

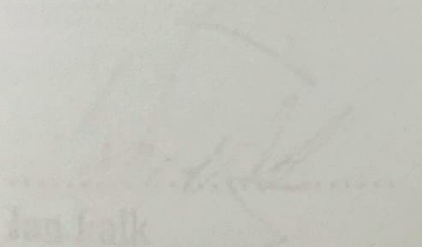

.....
Anders Boman

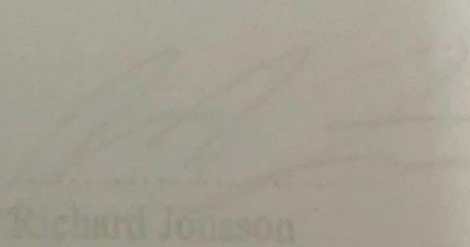

.....
Lars-Gustaf Larsson


.....
Paula Gustafsson


.....
Rune Svensson

Göteborg den 1 mars 2004


Jan Falk


Richard Jonsson

REVISIONSBERÄTTELSE

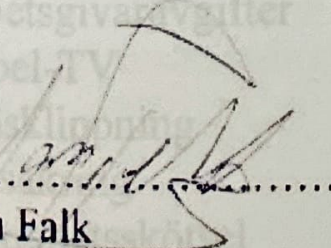
Undertecknade revisorer för Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6-8-10 har granskat föreningens böcker och styrelsens förvaltning under 2003.

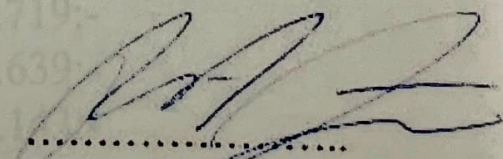
Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning samt styrelseprotokoll. Fastighetsförsäkringen har befunnits betryggande.

Räkenskaperna är utförda i ett datoriserat bokföringsprogram samt verifierade. Vi tillstyrker de av styrelsen undertecknade balans- och resultaträkningarna per den 31 december 2003. Vi tillstyrker även att årets förlust balanseras mot kontot balanserad vinst.

Vi förordar därför att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under 2003.

Göteborg den 1 mars 2004


.....
Jan Falk


.....
Richard Jönsson

RESULTATRÄKNING 2003

Revisionsarvoden

5.000:-

Bankkostnader

3.305:-

Intäkter:

Summa

1.968.388:-

Hyrer

1.725.115:-

Övriga intäkter

87.577:-

Not 1

Räntor

-155.381:-

Summa

1.813.073:-

Kostnader:

Not 1: Återbetalning Renova

80.751:-

Fjärrvärme

542.226:-

Not 2

Avskrivningar

285.593:-

Not 3

Skatter

274.279:-

Not 4

Renhållning

143.768:-

Räntekostnader

118.481:-

Trädgården

73.787:-

Not 5

Vatten

65.107:-

Bokföring

60.000:-

Underhåll

57.719:-

Trappstädning

48.751:-

El

46.770:-

Övriga kostnader

44.761:-

Not 6

Arbetsgivaravgifter

33.235:-

Not 7

Kabel-TV

31.719:-

Gräsklippning

30.639:-

Försäkring

29.143:-

Fastighetsskötsel

28.080:-

Datakostnader

14.054:-

Not 8

Styrelsearvoden

10.000:-

Telefon

9.860:-

Tomträtt	6.360:-
Kontorsmateriel	5.751:-
Revisionsarvoden	5.000:-
Bankkostnader	3.305:-

Summa 1.968.388:-

Årets resultat (förlust) -155.316:-

Not 1:	Återbetalning Renova	80.751:-
	Försäljningsavgifter	4.732:-
	Pantsättningsavgifter	1.494:-
	Utbetalning skattekontot	600:-

Not 2: I beloppet ingår en post från 2002 på 49.858:-, varför fjärrvärmekostnaden för 2003 egentligen är 492.368:-

Not 3:	Avskrivning reparationer	261.702:-,
	bestående av	
	ackumulerad avskrivning	211.266:-
	årets avskrivning	50.436:-
	Avskrivning byggnad	23.091:-
	Avskrivning inventarier	800:-

Not 4:	Preliminärt inbetalt	291.348:-
	Bortbokning tidigare fordran	31.263:-
	Åter för 2003 enl. prel. beräkning	-48.332:-

	2003-12-31	2002-12-31	
Not 5: Trädgårdsskötsel 2003	47 121	43.750:-	Not 1
Övriga trädgårdsarbeten	48 332	19.099:-	Not 2
Ej inbetalt 2001	26 604	10.938:-	Not 3

Not 6: Bland annat (största poster):

Medlemskap, Fastighetsägarföreningen	5.124:-	
Bil- och telefonersättning	3.115:-	
Avskrivning Gösab-fordran	2.467:-	
Blommor	1.850:-	
Bokslutsadministration	1.600:-	

Not 7: Arbetsgivaravgiften 32,82% beräknas på:

• ekonomisk förvaltning	60.000:-
• fastighetsförvaltning	28.080:-
• gräsklippning	24.000:-

Not 8: Skrivarpatroner

Laserskrivare	3.588:-
Scanner	2.490:-
Datatillbehör	1.965:-
Uppgradering bokföringsprogram	1.288:-

BALANSRÄKNING 2003

Tillgångar

Omsättningstillgångar

	2003-12-31	2002-12-31
Kortfristiga fordringar	47 121	38 908 Not 1
Skattefordringar	48 332	68 590
Räntefond 1	28 604	28 604 Not 2
Räntefond 2	90 000	30 000 Not 3
Kassa	529	529
Postgiro	329 195	951 749
SEB	89 238	342 787
Summa	633 019	1 461 167

Anläggningstillgångar

Finansiell anläggningstillgång	431 101	431 101 Not 4
Fastigheter	574 566	597 657
Inventarier	18 268	11 068
Reparationer	2 237 477	1 610 450
Summa	3 261 412	2 650 276

Summa tillgångar

3 894 431 4 111 443

Skulder och eget kapital

	2003-12-31	2002-12-31
Korta skulder		
Upplupna räntor	8 480	10 643
Källskatt	35 328	35 328
Arbetsgivaravgifter	33 235	33 235
Leverantörsskulder	38 650	0 Not 5
Förskottshyror	111 702	96 913
Summa	227 395	176 119

Långa skulder

Lån	2 974 854	3 087 827
Summa	2 974 854	3 087 827

Eget kapital

Grundavgifter	74 700	74 700
Reservfond	99 269	99 269
Dispositionsfond	369 775	369 775
Balanserad vinst	148 439	303 754
Summa	692 183	847 498

Summa skulder och eget kapital

3 894 432 4 111 443

Not 1:	Fjärrvärme	12.139,00
	Kabel-TV	12.856,00
	El	932,00
	Felbokning	21.007,50
	Förskott	187,60

Not 2:	Marknadsvärde	33.626,62
--------	---------------	-----------

Not 3:	Marknadsvärde	93.199,67
--------	---------------	-----------

Not 4:	Marknadsvärde	379.259,11
--------	---------------	------------

Not 5:	Korrigerig av SEB-saldo	35.779,00
	El	2.871,00

Tillförda - Använda medel - 879.425,-

Förändring av rörelsekapitalet:

Minskning av korta fordringar	-12.045,-
Ökning av korta skulder	+51.276,-
Minskning av likvida medel	-816.103,-

Förändring - 879.425,-

FINANSIERINGSANALYS

Tillförda medel:

Årets förlust	- 155.316:--
Avskrivningar	+285.593:--
Tillförda medel=	+ 130.277:--

Använda medel:

Minskning av långa skulder	+112.973:--
Investeringar	896.729:--
Använda medel=	+1.009.702:--

Tillförda - Använda medel	- 879.425:--
----------------------------------	---------------------

Förändring av rörelsekapitalet:

Minskning av korta fordringar	-12.045:--
Ökning av korta skulder	-51.276:--
Minskning av likvida medel	-816.103:--

Förändring	-879.425:--
-------------------	--------------------

FÖRENINGENS LÅN 2003-12-31

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

SBAB:

1408774121	18.094:-	6,14 %
------------	----------	--------

SPINTAB:

852639665	143.709:-	5,37 %
-----------	-----------	--------

S-E-B:

17101951	207.560:-	3,35 %
17102052	1.192.990:-	3,20 %
22033433	1.412.500:-	3,40 %

SUMMA

2.974.854:-

HYRESHÖJNINGAR 1982-2004

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%

1.2.01 +10%

1.1.03 + 8%

1.5.04 +10%

UNDERHÅLL 1982-2003

- 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
Målning 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 tvättstuga 1
Renovering av vindslägenhet i 8A
Utbyte av samtliga rörventiler i källar-
gångarna
- 1998 Renovering av källarfönster
Ny centrifug
Beskärning av träd

	BUDGET
1999	
Ny tvättmaskin	515 000
Installation av tryckreduceringsventiler	244 000
2000	
Ommålning av trapphus	243 000
Galvanisering av trappstaket	145 000
Stödmurar vid garagenedfarter	110 000
Bättringsmålning av takdetaljer	70 000
Belysning och lagning av trappa gaveln 10:an	55 000
2001	
Förstärkning av cykelställ	50 000
Sladdlampor i samtliga källargångar	50 000
Nya kodlås i 6:an	45 000
Installation av bredband	37 000
2002	
Renovering av styrelserummet	35 000
Torktumlare i tvättstuga 2	30 000
Fönstergaller monterade, lokalen 6:an	30 000
Dränering av gräsmatta mellan 8:an och 10:an	22 080
Installation av säkerhetsdörrar	20 000
2003	
Målningsarbeten efter dörrinstallationer	10 000
Målning av takdetaljer, 6:an	6 360
Byte av porttelefoner, 8:an och 10:an	5 000
Iordningställande av skyddsrum	4 000
	3 500
	3 000
	1 817 940
	1 846 707
	5 000
	1 851 707
	33 757