

BRF TÖPELSGATAN 6-8-10

757201-9094

ÅRSREDOVISNING 2009

1.1–31.12

TÖPELSGATAN 8



Förklaringar

Anläggningstillgångar tillgångar avsedda för långvarigt bruk

Avskrivningar kostnad som motsvarar värdeminskning på byggnad och inventarier

Balansräkningen visar föreningens tillgångar, eget kapital, skulder per 31.12

Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens redovisning av verksamheten under året

Kortfristiga skulder skulder som förfaller till betalning inom ett år

Långfristiga skulder skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare

Omsättningstillgångar andra tillgångar än anläggningstillgångar

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader för perioden

KALLELSE

2010 års föreningsstämma, avseende bokslutsåret 2009, hålls onsdagen den **24 mars** kl. 18.00 i FUB:s samlingssal, Lillatorpsgatan 10.

Medlemmar som vill ha ärenden behandlade på stämman uppmanas att anmäla dessa (skriftligt) senast 15 mars 2010.

Efter stämman kommer en lättare måltid att serveras.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av mötesordförande
4. Val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
7. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningar
11. Beslut om vinstdisposition
12. Ansvarsfrihet för styrelsen
13. Arvoden för styrelsen och revisorer för 2010
14. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning på ett år
17. Inkomna ärenden
18. Stämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Vid den ordinarie föreningsstämman den 31 mars 2009 var 28 lägenheter representerade. Till ordinarie styrelseledamoter valdes

Lars-Gustaf Larsson och Mattias Andersson (på 2 år) och Lennart Bornmalm (på 1 år) och Anna Lavendell som suppleant (på 1 år). Paula Gustavsson-Apola och Pierre Landou valdes 2008 på 2 år och har 1 år kvar.

Rickard Jönsson valdes till revisor på 2 år och Jan Falk har 1 år kvar. Thomas Gustavsson valdes till revisorssuppleant på 1 år.

STYRELSE



Lennart Bornmalm, ordförande
031-23 07 02; 0733-34 81 48
lennart@gvc.gu.se



Mattias Andersson, sekreterare
0705-24 18 89
mellerudmatte@hotmail.com



Lars-Gustaf Larsson, kassör
031-59 50 86
llll@hotmail.se



Paula Gustafsson, ledamot
031-19 80 56; 701-70 84 20
paula.gustafsson@bredband.net



Pierre Landou, ledamot
031-22 75 50
chksix@hotmail.com

REVISORER

Revisorer Richard Jönsson, 1 år kvar och Jan Falk för omval.
Suppleant Thomas Gustavsson omval

VALBEREDNING

Saknas

FÖRENINGSFRÅGOR

Av föreningens 66 medlemslägenheter har under verksamhetsåret 8 st. överlåtits till nya medlemmar.
Under verksamhetsåret har hållits 7 styrelsemöten, 1 årsstämma och 1 extrastämma.

LÄGENHETSFÖRDELNING

Vindslägenheter 6 st yta 30 kvm resp. 34 kvm

1 rum och kök 24 st. 39 kvm

2 rum och kök 24 st. 52 kvm

3 rum och kök 12 st. 60 kvm

Totalt 66 lägenheter

Tillkommer uthyrd lokal i 6 C entré källarplan

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning	Lars-Gustaf Larsson
Fastighetsskötsel	Pierre Landou
Gräsklippning	HSB
Renhållning	Renova AB
	Park- och Naturförvaltningen
VVS	Hisingens Rör och VVS Butik
Målning	Lennart Kindberg Måleri HB
Trädgårdsskötsel	Sävedalens Mark och Trädgård
Trappstädning	Sävedalens Mark och Trädgård
El	Elect Service AB
Plåtarbeten	Dema Plåt HB
Snickeri	Bengt Knaller

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

ARVODEN

Ekonomi	69.000:-
Fastighetsskötsel	30.000:-
Styrelsen	20.000:-
Revisorerna	7.000:-

REPARATIONER

Fortlöpande trädgårdsunderhåll har utförts. Omläggning av plattsatta gångar, dörr- och fönsterjustering, installation av trekantslås i elcentraler, installation av Molokstation samt termostadjustering har genomförts under året.

EKONOMI

Årets bokförda förlust blev 210.644:-. Den finansiella ställningen förbättrades jämfört med föregående år.

Taxeringsvärde 27.447.000:-, varav byggnadsvärde 17.576.000:- och markvärde 9.871.000:-

Byggnadsvärdet består i sin tur av bostäder 17.400.00:- och lokaler 176.000:-. Motsvarande tal för Markvärdet är 9.800.000:- och 71.000:-

Total bostadsarea är 3.102 kvm och total lokalarea är 173 kvm.

Andelstal: Vindslägenheter	0,0107
1:or	0,0129
2:or	0,0167
3:or	0,0192

Avgifter:

Vindslägenheter	1.200:- - 1.531:-
1:or	2.199:-
2:or	2.796:- (jämna nr)
	2.817:- (udda nr)
3:or	3.162:-
Garage	352:-

DISPOSITIONSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att

Årets resultat	-210.644
Balanserad vinst	<u>803.392</u>
	592.748

disponeras så att överskottet balanseras i ny räkning.
Beträffande föreningens resultat och övriga ställning hänvisas
till följande resultat- och balansräkningar, med noter.

NYCKELTAL

	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrätt	661	661	662	672
Lån/kvm bostadsrätt	2122	1892	1933	1980
Elkostnad/kvm totalyta	7	6	5	5
Värmekostnad/kvm totalyta	46	46	44	47
Vattenkostnad/kvm totalyta	9	9	9	8

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Standardförbättringar	10 till 30 år beroende på objekt
Inventarier	3 år och 10 år

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta

RESULTATRÄKNING

	2009	2008
Intäkter		
Hyror ¹⁾	2.082.803	2.049.332
Övriga intäkter ²⁾	+2 31.384	+3 13.376
Räntor	156	1.665
Summa	2.114.343	2.064.373
Kostnader		
Fjärrvärme ³⁾	462.934	454.663
Underhåll ⁴⁾	322.114	207.765
Renhållning ⁵⁾	186.472	167.229
Räntor	120.594	267.609
Trädgårdsskötsel ⁶⁾	113.525	124.284
Vatten	84.807	86.355
Skatt ⁷⁾	84.681	-50.207
Övriga kostnader ⁸⁾	77.277	42.353
Trappstädning	74.220	74.365
El	71.307	57.306
Ekonomisk förvaltning	69.000	69.000
Kabel-TV	68.192	63.400
Arbetsgivaravgifter	28.278	28.763
Gräsklippning	27.500	30.986
Tomträtt ⁹⁾	24.068	6.360
Fastighetsförsäkring	23.595	21.847
Fastighetsskötsel	21.000	0

Styrelsearvoden	20.000	25.000
Revisionsarvoden	6.000	6.000
Kontorsmateriel	4.694	18.221
Bredband	4.255	4.080
Bankkostnader	2.487	2.030
Datakostnader	2.162	6.764
Summa	1.899.162	1.714.173
Resultat före avskrivningar	+215.181	+350.200
Avskrivningar ¹⁰⁾	-425.825	-507.409
Årets resultat	-210.644	-157.209
Noter		
1) Avgifter		2.004.087
Lokalhyra		40.700
Garage		<u>38.016</u>
		2.082.803
2) Försäljning fondandelar		19.180
Försäljning av gräsklippare		5.000
Pantsättningsavgifter		3.600
Försäljningsavgifter		3.000
Okänd inbetalning		418
Nyckelersättning		<u>186</u>
		31.384

3) Fjärrvärme	456.941
Underhållsavtal	<u>5.993</u>
	462.934
4) Målning	118.901
Omläggning stenplattor	56.762
VVS-arbeten	26.804
Termostatjustering	25.023
Justering balkongdörrar och fönster	18.698
Elementbyte	12.894
Nya lås, elskåp	8.254
Montering tvättho	8.163
Trekantslås trapphus	8.076
Plåtslageriarbeten	7.303
Felsökningar	6.633
Byte ruta entrédörr	5.358
Elarbeten	5.313
Snickeriarbeten	3.620
Golvbrunn lägenhet 56	2.425
Borttag av måsbon	2.150
Fuktmätning	1.250
Gavelunderhåll	<u>1.094</u>
	322.114
5) Soprum, tidningar	36.280
Tömning av kärl	93.852
Renhållning trottoarer	<u>56.340</u>
	186.472
6) Avtal trädgårdsskötsel	43.750
Övriga trädgårdsarbeten	<u>69.775</u>
	113.525

7)

Beräknad slutlig skatt 2009	86.422
Skatteåterbäring för 2008	-209.678
Avgår skattefordran 2008	<u>207.937</u>
Skattekostnad 2009	84.681

8) Energideklaration

22.500

Pantbrev

14.050

Medlemskap fastighetsägarna

6.450

Verktyg

6.257

Årsmöteskostnader

3.805

Frimärken

3.062

Bygglov

2.835

Nycklar

2.768

Föreningsstämma extra

2.236

Upplysningscentralen

1.320

Övrigt ackumulerat

10.194

77.277

9) Tomträttsavgälden har höjts
från 6.360:- till ca. 160.000:-
per år (från 15.11.09)

10) Avskrivningar reparationer

395.366

Avskrivning byggnad

23.091

Avskrivning inventarier

7.368

425.825

BALANSRÄKNING 31.12.2009

	2009	2008
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Reparationer ¹⁾	6.240.867	6.408.871
Fastigheter	436.020	459.111
Inventarier ²⁾	5.779	13.147
Summa	6.682.667	6.881.129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Plusgiro	182.674	32.667
Likviditetsfond SEK Ack. ³⁾	262.895	583.715
SEB	617.270	37.279
Kortfristiga fordringar ⁴⁾	56.845	3.646
Skattefordringar	205.960	207.937
Kassa	384	384
Summa	1.326.028	865.628
 Summa tillgångar	 8.008.695	 7.746.758

	2009	2008
EGET KAPITAL		
Balanserad vinst ⁵⁾	592.748	803.392
Dispositionsfond	369.775	369.775
Reservfond	99.269	99.269
Inbetalda insatser	74.700	74.700
Summa	1.136.492	1.347.136
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Lån	6.579.365	5.869.550
KORTFRISTIGA SKULDER		
Förskottshyror	157.069	157.332
Leverantörsskulder ⁶⁾	79.594	271.841
Källskatt	24.300	28.500
Arbetsgivaravgifter ⁷⁾	28.278	28.763
Upplupen ränta ⁸⁾	3.597	43.636
Summa	292.838	530.072
Summa eget kapital, skulder	8.008.695	7.746.758

Noter

1) Ingående balans	6.408.871
Investeringar	227.362
Årets avskrivningar	-13.587
Avskrivningar tidigare investeringar	<u>-381.779</u>
	6.240.867
2) Ingående balans	13.147
Avskrivningar	<u>-7.368</u>
	5.779
3) Ingående balans	583.715
Försäljning	-380.820
Sparande	<u>60.000</u>
	262.895
4) Tomträtt	39.346
Comhem kabel-TV	17.048
Fel inbetalt el	<u>451</u>
	56.845
5) Balanserad vinst	803.392
Årets förlust	<u>-205.892</u>
	597.500

6) Fjärrvärme	41.524
Trappstädning	18.555
Revisionsarvoden	6.000
Fjärrvärmeavtal	5.993
El	4.907
Soprum	<u>2.615</u>
	79.594

7) 31,42 % av (69.000 + 21.000)

8) Ingående balans	-43.636
Reglering	50.830
Korrigerig	-7.194
Upplupna räntor 2009	<u>3.597</u>
	3.597

FINANSIERINGSANALYS

TILLFÖRDA MEDEL

Årets förlust	-210.644
Avskrivningar	+425.825
Ökning långa skulder	+709.815
Tillförda medel	+924.996

ANVÄNDA MEDEL

Investeringar	-227.362
Använda medel	-227.362
Tillförda – Använda medel =	+697.634

FÖRÄNDRING AV RÖRELSEKAPITALET

Ökning av korta fordringar	+53.199
Minskning av skattefordringar	-1.977
Ökning av likvida medel	+409.178
Minskning av korta skulder	+237.234
Förändring	+697.634

FÖRENINGENS LÅN 31.12.09

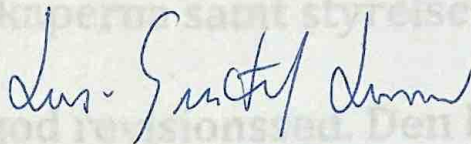
Lånenummer	Belopp	Räntesats	Villkor
25624637	1.974.000	1,23 %	50 år, rörlig
22033433	1.112.500	1,23 %	50 år, rörlig
17102052	1.025.365	1,23 %	50 år, rörlig
30453204	1.080.000	1,23 %	50 år, rörlig
22966817	1.387.500	1,23%	50 år, rörlig
Summa	6.579.365		

Samtliga lån hos SEB

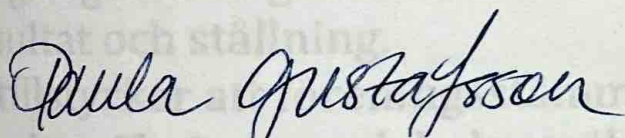
Göteborg 2010-03-17



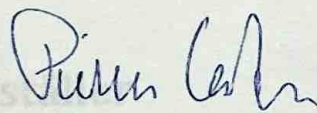
Lennart Bornmalm



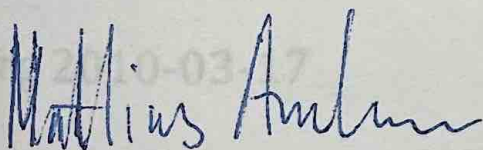
Lars-Gustaf Larsson



Paula Gustafsson



Pierre Landou



Mattias Andersson



Richard Jönsson



Jan Falk

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för BRF Töpelsgatan 6-8-10 har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning under kalenderåret 2009.

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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2010-03-17



Richard Jönsson



Jan Falk

HYRESHÖJNINGAR 1982-2005

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%
1.5.05	+10%

UNDERHÅLL 1982-2009

- 1982 Installation av fjärrvärme
- 1983 Stuprör, lagning av tegel
- 1984 Nya fönster och balkongdörrar
Inreglering av värmesystem
Stensättning vid byggnad 8 och 10
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
Reparation av värmekulvert
- 1991 Beskrining 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
- 1999 Ny tvättmaskin
 Installation av tryckreduceringsventiler

- 2000 Ommålning av trapphus
Galvanisering av trappstaket
Stödmurar vid garagedfarter
Bättringsmålning av takdetaljer
Belysning och lagning av trappa gaveln 10:an
- 2001 Förstärkning av cykelställ
Sladdlampor i samtliga källar- och vindsgångar
Nya kodlås i 6:an
Installation av bredband
- 2002 Renovering av styrelserummet
Torktumlare i tvättstuga 2
Fönstergaller monterade, lokalen 6:an
Dränering av gräsmatta mellan 8:an och 10:an
Installation av säkerhetsdörrar
- 2003 Målningsarbeten efter dörrinstallationer
Målning av takdetaljer, 6:an
Byte av porttelefoner, 8:an och 10:an
Iordningställande av skyddsrum
- 2004 Målning av takdetaljer, 8:an
Nya entrédörrmattor
Byte av cirkulationspump
Målning källargångar, mangel-
rum, toalett
Nya skyltar
- 2005 Renovering av gjutjärnsrör (stamrenovering)
Elektrisk renovering påbörjades

2006 Elektrisk renovering avslutades
Renovering av uppbördsrum
Målning av källargångar
Löpande underhåll av trädgård
Målning takdetaljer, 10:an

2007 Målning av källargångar
Installation av trädgårdsbelysning
Renovering av hussocklar
Installation av nya fönsterbleck i alla
källarfönster samtliga byggnader
Dränering av gräsmattor
Byte av låssystem
Uppsättning av nya informationstavlor i
trappuppgångarna
Plattomläggning mellan 6:an och 8:an
Sättning av kullersten gavel 10 D

2008 Nya vindsdörrar
En ny tvättmaskin
Dörrstängare till vindsdörrar ersatta
Renovering av lokal i 6:an
Nya termostatventiler
Omläggning av plattsatta gångar

2009 Injustering av termostater
Omläggning av plattsatta gångar
Målning av skyddsrum och källargångar
Justerings av dörrar och fönster
Installation av trekantslås i elcentraler
Installation av molokstation

BUDGET 2010

Avskrivningar	430000
Fjärrvärme	450 000
Räntekostnader	110 000
Renhållning	170 000
Underhåll	200 000
Skatt	75 000
Vatten	86 000
Övriga kostnader	60 000
Bokföring	69 000
Kabel-TV	70 000
El	75 000
Trädgårdsskötsel	80 000
Trappstädning	75000
Fastighetsskötsel	36 000
Gräsklippning	36 000
Arbetsgivaravgifter	37 000
Försäkring	24 000
Datakostnader	5 000
Styrelsearvoden	20 000
Tomträtt	160 000
Revision	7 000
Bredband	4 000
Bankkostnader	4 000
Kontorsmateriel	6000
	2 290 000
Hyror	2 100 0000

DEL 1A. LOPLAN 2007-2011

Ränteintäker 500

Övriga intäkter 10 000

Den 2007 har styrelsen tagit beslut om att öka intäkterna till 2 110 500.

Detta sker sig fram till år 2011. Den är ett överskott på 100 000.

och här visas endast de kommande 5 åren.

Resultat -179 500

ing av balkonger 10 000

inläsningssystem 125 000

inläsningssystem 120 000

ing av isbestisolerad, rörgård 150 000

ing av isbestisolerad, rörgård 150 000

ing av isbestisolerad, rörgård 150 000

UNDERHÅLLSPLAN 2010-2014

Under hösten 2007 har styrelsen tagit fram en underhållsplan , som sträcker sig fram till år 2028. Den är ett omfattande Excel-dokument och här visas endast de kommande 5 åren.

2010

Rengöring av balkonger

30.000

Nytt portlåssystem

225.000

2011

Nya garageportar

120.000

Sanering av asbestisolering, rörgator i
källargångarna

150.000

2012

Utbyte av värmeelement

400.000

2013

Ny tvättstuga i 6:an (ev.)

200.000

2014

Nya tvättmaskiner

50.000

Nya torktumlare

40.000

BRF Töpelsgatan 6-8-10 är en fristående, privat bostadsrättsförening, etablerad 31/5 1949 under namnet SKF:s Anställdas Bostadsrättsförening nr 14. Den ombildades 1975 till nuvarande bostadsrättsförening, BRF Töpelsgatan 6-8-10.

Föreningens mål är att med hjälp av en effektiv förvaltning nå konkurrenskraftiga avgifter och skapa ett trivsamt boende för föreningens medlemmar.

Närheten till Delsjöreservatet och Göteborgs centrum samt en välskött bostadsrättsförening är en stark attraktionsfaktor, vilket avspeglas i prisutvecklingen på bostadsrätter i vårt område under senare år.

