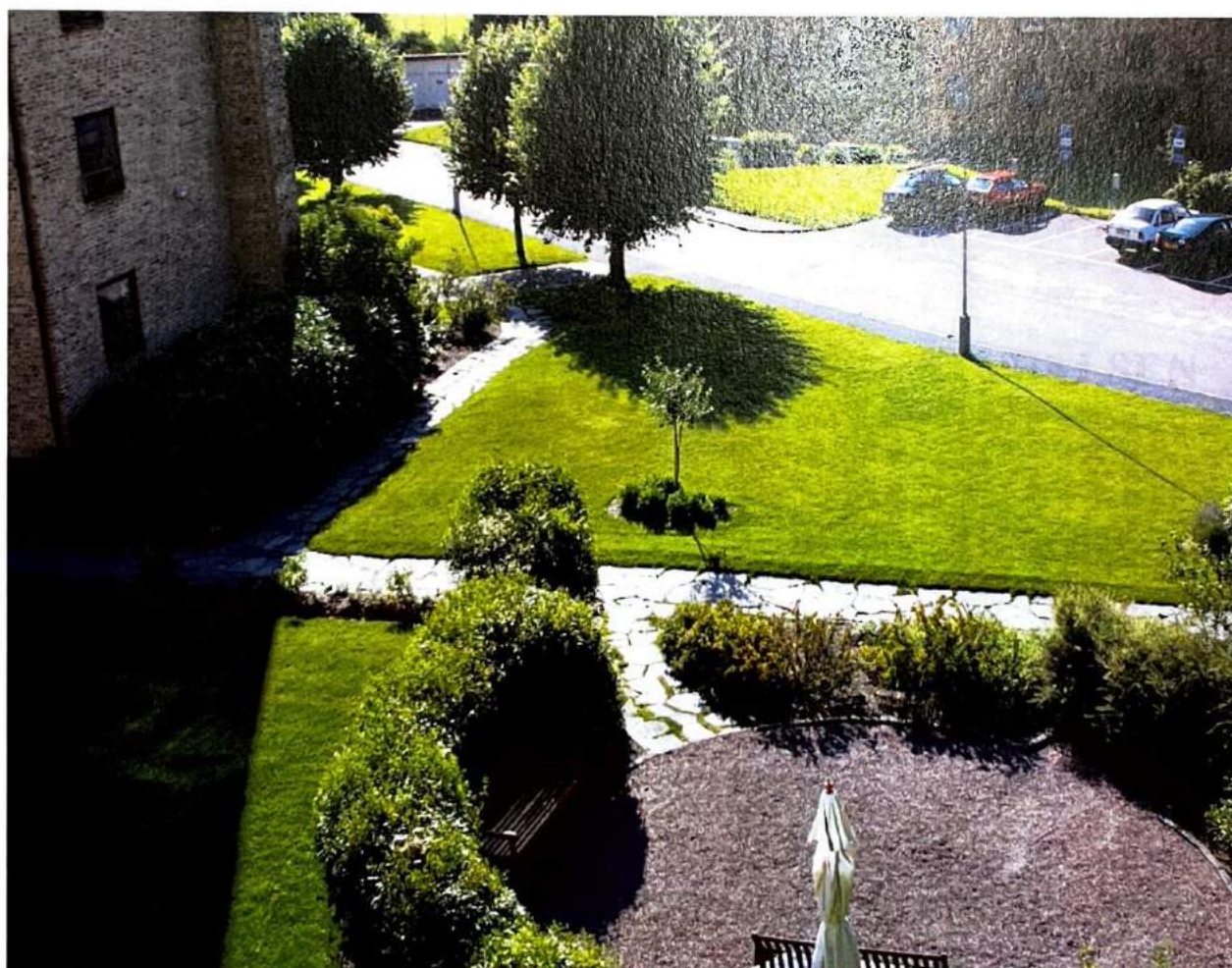


BRF TÖPELSGATAN 6-8-10
757201-9094

ÅRSREDOVISNING 2004
1.1.2004 – 31.12.2004



KALLELSE

2005 års föreningsstämma hålls torsdagen den 31 mars 2005 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 15 mars. Kaffe kommer att serveras efter stämman.

Göteborg den 6 februari 2005

STYRELSEN

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av ordförande
4. Val av protokollsförare
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

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls torsdagen den 31 mars 2005 kl. 18.00 i FUB:s föreningslokal, Lillatorpsgratan 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:	Lennart Bornmalm
Sekreterare:	Anders Boman
Kassör:	Lars-Gustaf Larsson
Övriga:	Paula Gustafsson
	Rune Svensson
Suppleant:	Erik Sandblom
Revisorer:	Jan Falk
	Richard Jönsson
Revisorssuppleant:	Tomas Gustavsson
Valberedning:	Eva Karmalm
	Eva Bergius

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2004 och ca. 30 medlemmar deltog. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. Under året har 3 nya medlemmar antagits.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21.031.000:-, varav 8.478.000:- i markvärde.

Fastigheten

Takmålning på 8:an har utförts.

och för att ha tillräcklig finansiell beredskap.
Eventuellt kommer hyrorna för åren 2006 och 2007 att höjas.
Beräkningar visar, att investeringarna kräver en genomsnittligt
höjd hyra på ca. 20%, sett från ett långsiktigt perspektiv.

Arvoden

Ekonomisk förvaltning	69.000:-
Fastighetsskötsel	28.080:-
Gräsklippning	27.500:-
Styrelsen:	10.000:-
Revisorerna:	5.000:-

Ekonomiska frågor

Årets bokförda vinst blev 80.161:-. Styrelsen föreslår att denna balanseras mot kontot balanserad vinst, som därefter uppgår till 228.600:-. Den finansiella ställningen har förbättrats under 2004.

Styrelsen har budgeterat med en vinst för 2005, bl a beroende på en hyreshöjning på 10% den 1.5.2005 och minskade avskrivningar.

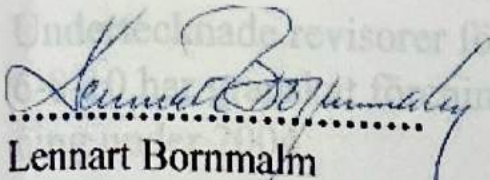
Det positiva resultatet för 2004 beror främst på

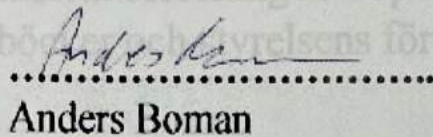
- Återförande av tidigare gjorda avskrivningar (1984 och 2002)
- Hyreshöjning 10% 1.5.2004
- Allmän återhållsamhet med utgifter

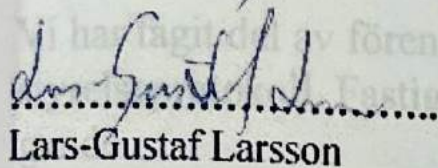
Eftersom föreningen avser att investera kraftigt de kommande åren (stamrenovering, total elrenovering , dränering av gräsmattor samt reparation av hussocklarna), måste vi kompensera den permanenta högre utgiftsnivån med höjda hyror år 2005, för att kunna redovisa vinstsiffror kommande år

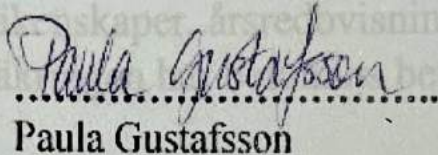
och för att ha tillräcklig finansiell beredskap.
Eventuellt kommer hyrorna för åren 2006 och 2007 att höjas.
Beräkningar visar, att investeringarna kräver en genomsnittligt
höjd hyra på ca. 20%, sett i ett 3-årsperspektiv.

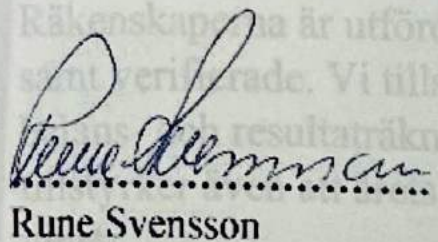
Göteborg den 1 mars 2005


Lennart Bornmalm


Anders Boman

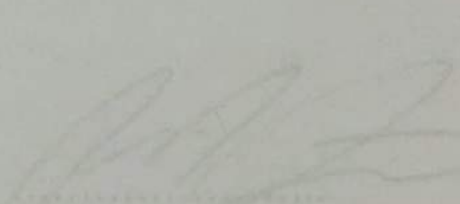

Lars-Gustaf Larsson


Paula Gustafsson


Rune Svensson

Göteborg den 1 mars 2005


Jan Falk


Richard Jönsson

REVISIONSBERÄTTELSE

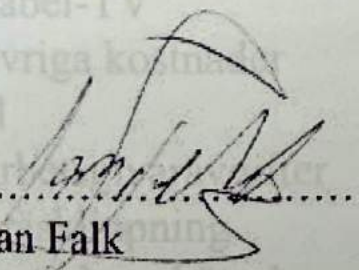
Undertecknade revisorer för Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6-8-10 har granskat föreningens böcker och styrelsens förvaltning under 2004.

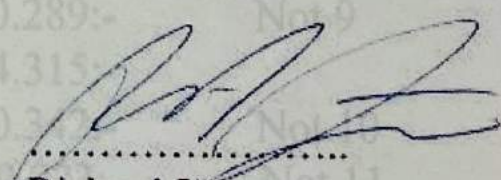
Vi har tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning samt styrelseprotokoll. Fastighetsförsäkringen har befunnits betryggande.

Räkenskaperna är utförda i ett datoriserat bokföringsprogram samt verifierade. Vi tillstyrker de av styrelsen undertecknade balans- och resultaträkningarna per den 31 december 2004. Vi tillstyrker även att årets vinst balanseras mot kontot balanserad vinst.

Vi förordar därför att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under 2004.

Göteborg den 1 mars 2005


Jan Falk


Richard Jönsson

RESULTATRÄKNING

Intäkter:

Hyror	1.815.037:-	
Återföring av överavskrivningar	273.328:-	Not 1
Övriga intäkter	2.378:-	Not 2
Räntor	1.170:-	

Summa **2.091.913:-**

Kostnader:

Fjärrvärme	498.026:-	Not 3
Skatter	335.276:-	Not 4
Avskrivningar	237.722:-	Not 5
Renhållning	158.902:-	Not 6
Underhåll	122.100:-	Not 7
Räntekostnader	81.290:-	
Vatten	76.436:-	
Bokföring	69.000:-	
Trädgården	68.750:-	Not 8
Trappstädning	60.314:-	
Kabel-TV	51.424:-	
Övriga kostnader	50.289:-	Not 9
El	44.315:-	
Arbetsgivaravgifter	30.342:-	Not 10
Gräsklippning	30.023:-	Not 11
Fastighetsskötsel	28.080:-	
Försäkring	27.998:-	

Styrelsearvoden	10.000:-	= 210.018:-
Telefon	9.673:-	= 23.091:-
Tomträtt	6.360:-	= 1.613:-
Kontorsmateriel	5.034:-	= 24.167:-
Revisionsarvoden	5.000:-	= 97.649:-
Bankkostnader	3.040:-	= 37.086:-
Datakostnader	2.358:-	

Not 7: Bland annat		
Målningsarbeten		= 67.600:-
Byte radiatorventiler		= 11.637:-
Matar, entréer		= 8.938:-

Summa **2.011.752:-**

Not 8: Trädgårdsskötsel		= 43.750:-
Beskärning av träd		= 25.000:-

Årets resultat=vinst **80.161:-** **Not 13**

Div. lörande ersättningar		= 10.090:-
Medlemsavgift Fastighetsägarna		= 5.124:-
Årsmötet 2004		= 4.010:-
Elmangel		= 3.980:-

Not 1: För mycket avskrivet på fönsterinvestering 1984	= 263.685:-
För mycket avskrivet 2002	= 9.643:-

Not 2: Försäljningsavgifter	= 1.978:-
Pantsättningsavgift	= 400:-

Not 10: Avser bokföring, fastighetsskötsel samt	
---	--

Not 3: Fjärrvärmeavtal	= 5.993:-
Anslutningskredit	= 644:-
Not 11: Förbrukning dec -03 – nov -04	= 491.389:-

Not 4: Preliminärskatt	= 291.348:-
Not 12: Skatteåterbäring från 2003	= -1.805:-
Skatteskuld för 2004	= 45.733:-

Not 13: Del operativa resultatet är 80.160 - 273.328 + 237.722 = 44.654,-	
---	--

Not 5:	Avskrivning ackumulerat tidigare år	= 210.018:-
	Avskrivning byggnad	= 23.091:-
	Avskrivning inventarier	= 4.613:-
Not 6:	Soprumsskötsel	= 24.167:-
	Tömning av kärl	= 97.649:-
	Renhållning ytor	= 37.086:-
Not 7:	Bland annat	
	Målningsarbeten	= 67.600:-
	Byte radiatorventiler	= 11.637:-
	Mattor, entréer	= 8.938:-
Not 8:	Trädgårdsskötsel	= 43.750:-
	Beskärning av träd	= 25.000:-
Not 9:	Bland annat	
	Div. löpande ersättningar	= 10.090:-
	Medlemsavgift Fastighetsägarna	= 5.124:-
	Årsmötet 2004	= 4.010:-
	Elmangel	= 3.980:-
	Skyltar	= 3.945:-
	Kransar	= 3.000:-
	Omlädsel stolar styrelserum	= 2.312:-
	Nycklar	= 1.638:-
Not 10:	Avser bokföring, fastighetsskötsel samt gräsklippning	
Not 11:	Gräsklippning	= 27.500:-
	Reparation och underhåll	= 2.523:-
Not 12:	Kommer att räknas om 2009 Trolig årsavgift år 2010 ca. 250.000:-	
Not 13:	Det operativa resultatet är 80.160 -273.328+237.722 =	44.654:-

BALANSRÄKNING 2004

Tillgångar

	2004-12-31	2003-12-31	
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	15 107	47 121	Not 1
Skattefordringar	0	48 332	
Räntefond 1	28 604	28 604	Not 2
Räntefond 2	150 000	90 000	Not 3
Kassa	384	529	
Postgiro	345 850	329 195	
SEB	24 326	89 238	
Summa	564 271	633 019	

Anläggningstillgångar

Finansiell anläggningstillgång	431 101	431 101	Not 4
Fastigheter	551 475	574 566	
Inventarier	13 655	18 268	Not 5
Reparationer	2 328 912	2 237 477	Not 6
Summa	3 325 143	3 261 412	

Summa tillgångar	3 889 414	3 894 431	
-------------------------	------------------	------------------	--

Skulder och eget kapital

	2004-12-31	2003-12-31	
Korta skulder			
Upplupna räntor	4 596	8 480	
Källskatt	32 028	35 328	
Arbetsgivaravgifter	30 342	33 235	
Leverantörsskulder	12 813	38 650	
Skatteskuld	45 733	0	
Förskottshyror	150 675	111 702	
Summa	276 187	227 395	

Långa skulder

Lån	2 840 883	2 974 854	
Summa	2 840 883	2 974 854	

Eget kapital

Grundavgifter	74 700	74 700	
Reservfond	99 269	99 269	
Dispositionsfond	369 775	369 775	
Balanserad vinst	228 600	148 439	Not 7
Summa	772 344	692 183	
Summa skulder och eget kapital	3 889 414	3 894 431	

Not 1: Fastighetsskötare 717:-; Comhem 14.051:-
Bredband 340:-

Not 2: Räntefond 1: Anskaffningsvärde = 28.604:-;
värde 31/12-04 = 34.376:-

Not 3: Räntefond 2: Anskaffningsvärde = 150.000:-;
värde 31/12-04 = 160.857:-

Not 4: Världenfond: Anskaffningsvärde = 456.208:-;
värde 31/12-04 = 410.228:-

Not 5: Överfört till kontot Reparationer

Not 6:	Byte värmepump	= 28.125:-
	Avskrivningar 2004	= 214.631:-
	Överföring inventarier	= 18.268:-
	Återföring överavskrivningar	= 263.685:-
	Återföring överavskrivning	= 9.643:-

Not 7: 148.439:- + 80.161:- = 228.600:-

FÖRENINGENS LÅN 2004-12-31

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

SBAB:

1408774121	3.813:-	3,04 %
------------	---------	--------

SPINTAB:

852639665	105.520:-	4,14 %
-----------	-----------	--------

S-E-B:

17101951	202.880:-	2,60 %
17102052	1.166.170:-	2,45 %
22033433	1.362.500:-	2,45 %

SUMMA	2.840.883:-
--------------	--------------------

Ställda panter:

SPINTAB: 85.100:-	Inomläge 85.100:-
371.000:-	Inomläge 456.100:-
SEB: 1.480.000:-	Inomläge 2.199.000:-
240.000:-	Inomläge 2.439.00:-
300.000:-	Inomläge 2.739.000:-
100.000:-	Inomläge 2.839.000:-
840.000:-	Inomläge 3.679.000:-

FINANSIERINGSANALYS

Tillförda medel:

Årets vinst	+ 80.161:--
Avskrivningar	+237.722:-
Tillförda medel=	+ 317.883:-

Använda medel:

Minskning av långa skulder	+133.971:-
Investeringar	+301.453:-
Använda medel=	+ 435.424:-

Tillförda - Använda medel	-117.541:-
----------------------------------	-------------------

Förändring av rörelsekapitalet:

Minskning av korta fordringar	-80.346:-
Ökning av korta skulder	-48.792:-
Ökning av likvida medel	+11.598:-

Förändring	-117.541:-
-------------------	-------------------

BUDGET 2005

FJÄRRVÄRME	515 000
SKATTER	250 000
AVSKRIVNINGAR	230 000
RÄNTOR	180 000
RENHÅLLNING	170 000
UNDERHÅLL	120 000
VATTEN	70 000
EKONOMISK FÖRVALTNING	69 000
TRÄDGÅRD	55 000
TRAPPSTÄDNING	55 000
KABEL-TV	50 000
EL	50 000
ARBETSGIVARAVGIFTER	31 000
FÖRSÄKRING	30 000
GRÄSKLIPPNING	30 000
ÖVRIGT	30 000
FASTIGHETSSKÖTSEL	28 080
STYRELSEARVODEN	15 000
TELEFON	10 000
TOMTRÄTT	6 360
REVISION	6 000
KONTORSMATERIEL	4 000
BANK	3 500
DATA	3 000

2 020 940

BUDGET 2005

HYROR
ÖVRIGT

1.7.82	+5%	2 009 600
1.11.82	+10%	5 000

2 014 600

RESULTAT

1.1.83	+10%	+3 660
--------	------	---------------

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 1982-2004

- 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

- 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 källargångar
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

SAMMANSTÄLLNING INVESTERINGAR

INVESTERING	ÅR	BELOPP	AVSKRIVNING 2004	RESTVÄRDE
3-GLASFÖNSTER	1984	1 066 750	900	14 400
ÅTERFÖRING AVSKRIVN.	2001	263 000	697	263 000
BALKONGER	1985	573 166	28 658	0
TAKOMLÄGGNING 1	1990	550 000	27 500	137 500
TAKOMLÄGGNING 2	1991	415 228	20 761	124 568
TVÄTTSTUGOR	1994	171 004	8 550	76 951
BYTE LÅS OCH TELECODE	1994	195 595	9 780	88 018
KÄLLARFÖNSTER	1999	120 063	6 003	84 044
GARAGENEDFARTER	1999	78 750	3 938	55 125
MÅLNING TRAPPOR	2000	194 525	9 726	145 894
ASFALTERING GARAGE	2000	13 125	656	9 844
REP. STÖDMURAR	2000	161 114	8 056	120 835
REP. RÄCKEN	2000	60 375	3 019	45 281
SOTNING	2001	29 849	1 492	23 879
REP. RUNE SVENSSON	2001	7 500	375	6 000
ELUTTAG KÄLLARE	2001	21 569	1 078	17 255
SMIDESARBETEN	2001	23 750	1 188	19 000
INSTALLATION KODLÅS	2001	17 578	879	14 062
REP. LÄGENHET	2001	27 228	1 361	21 782
MÅLNING TORKRUM	2001	13 000	650	10 400
TRÄDGÅRDSARBETEN	2001	51 381	2 569	41 105

SAMMANSTÄLLNING INVESTERINGAR

INVESTERING	ÅR	BELOPP	AVSKRIVNING 2004	RESTVÄRDE
			900	14 400
FAST.SKÖTSEL RUNE S	2001	18 000	697	11 150
MARKARBETEN	2001	13 938	1 097	0
KOPIATOR	2002	3 290	1 663	0
FÄRGSKRIVARE	2002	4 990	316	2 212
STOLAR	2002	3 160	301	2 104
PROJEKTORVAGN	2002	3 005	2 250	38 250
DRÄNERING GRÄSM.	2002	45 000	1 540	10 779
PENTRY	2002	15 399	1 750	31 500
BADRUMSRENOVERING	2002	35 000	3 338	23 363
TORKTUMLARE	2002	33 375	420	2 940
ÖVERSKÅP	2002	4 200	681	4 768
RÖRARBETEN LOKAL	2002	6 812	844	5 907
FÖNSTERGALLER LOKAL	2002	8 438	965	6 758
ELINST. STYRELSE RUM	2002	9 654	8 387	58 709
BREDBAND	2002	83 870	601	4 207
ARMATURER STYR. RUM	2002	6 010	2 438	19 500
SKYDDSRUM	2003	24 375	1 045	8 363
DRAGNING VÄRMERÖR	2003	10 454	2 965	23 720
PORTTELEFONER	2003	29 650	800	6 400
BORD STYRELSE RUM	2003	8 000	38 438	691 875
SÄKERHETSDÖRRAR	2003	768 750		

2005-03-13

SAMMANSTÄLLNING INVESTERINGAR

INVESTERING	ÅR	BELOPP	AVSKRIVNING 2004	RESTVÄRDE
MÅLNING	2003	55 500	5 550	44 400
BYTE AV VÄRMEPUMP	2004	28125	1406	26719
		5 273 545	214 631	2 342 567
ÅTERFÖRING AV AVSKRIVNING PÅ 263.685 GÖRS PÅ RAD 2				