

BRF TÖPELSGATAN 6-8-10
757201-9094

ÅRSREDOVISNING 2002
1.1.2002 – 31.12.2002



INNEHÅLL

Sidan 3	Kallelse
Sidan 4	Dagordning
Sidorna 5 – 8	Förvaltningsberättelse
Sidan 9	Revisionsberättelse
Sidorna 10- 12	Resultaträkning
Sidorna 13 – 14	Balansräkning
Sidan 15	Finansieringsanalys
Sidan 16	Föreningens lån
Sidan 17	Budget 2003
Sidan 18	Hyresutveckling 1982-2002
Sidan 19 - 21	Investeringar 1982 – 2002

KALLELSE



2002 års föreningsstämma hålls måndagen den 14 april 2003 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 april. Kaffe kommer att serveras efter stämman.

Göteborg den 15 mars 2003

STYRELSEN

FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls måndagen den 14 april 2003 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:	Patrik Lilja Rune Svensson
Suppleanter:	Paula Gustafsson
Revisorer:	Jan Falk Richard Jönsson
Revisorssuppleant:	Anna Bond-Taylor
Valberedning:	Eva Karmalm Eva Bergius

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 mars 2002 och ca. 30 medlemmar deltog. Styrelsen har hållit 8 protokollförda sammanträden. Under året har 2 nya medlemmar antagits.

Taxeringsvärde

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

Fastigheten

Under året har styrelserummet renoverats, bl a har ett pentry

Under året har styrelserummet renoverats, bl a har ett pentry installerats.

I tvättstugorna har en andra torktumlare anskaffats.

Lokalen i 6:an, som föreningen hyr ut, har försetts med fönstergaller p g a inbrottsrisken.

En fuktskada i en lägenhet i 10:an har åtgärdats och i en annan lägenhet i samma hus har ett badrum renoverats, som en följd av en fuktskada.

Gräsmattan mellan 8:an och 10:an har dränerats.

I slutet av året installerades säkerhetsdörrar i samtliga Lägenheter.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam med fullvärdesgaranti.

Förvaltning

Ekonomi:	Lars-Gustaf Larsson
Renhållning:	Renova
VVS:	Ahros Rörservice
El:	Stig Olofsson El
Trädgårdsskötsel:	Sävedalens Mark och Trädgård
Trappstädning:	Sävedalens Mark och Trädgård
Gräsklippning:	Håkan Hermansson

Arvoden

Styrelsen:	10.000:-
Revisorerna:	5.000:-
Ekonomisk förvaltning	60.000:-
Fastighetsskötsel	28.080:-
Gräsklippning	24.000:-

Ekonomiska frågor

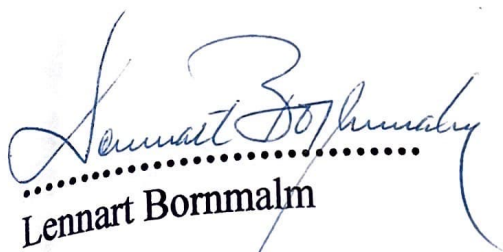
Årets bokförda förlust blev 230.989:-. Styrelsen föreslår att denna balanseras mot kontot balanserad vinst, som därefter uppgår till 303.754:-. Den finansiella ställningen har ytterligare försämrats under 2002.

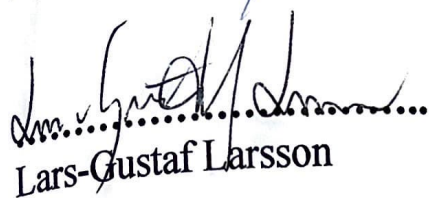
Styrelsen har budgeterat med en förlust även för 2003, men denna kommer att bli lägre beroende på en hyreshöjning den 1.1.2003.

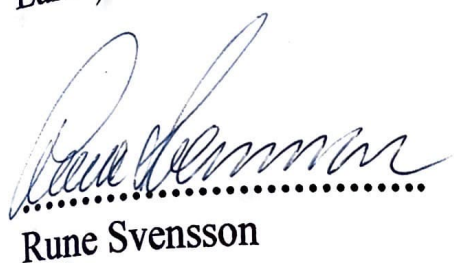
Det försämrade resultatet beror främst på

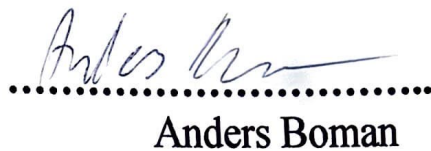
- Införande av trappstädning
- Köpt tjänst för skötsel av trädgården
- Fördubblad skatt p g a höjt taxeringsvärde
- Allmänt höjda taxor för el, fjärrvärme och vatten
- Hög reparations- och investeringsnivå

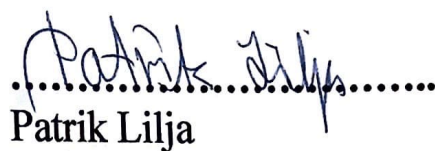
Göteborg 2003-04-07


.....
Lennart Bornmalm


.....
Lars-Gustaf Larsson


.....
Rune Svensson


.....
Anders Boman


.....
Patrik Lilja

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6-8-10 har granskat föreningens böcker och styrelsens förvaltning under 2002.

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 2002. Vi tillstyrker även att årets förlust balanseras mot kontot balanserad vinst.

Vi förordar därför att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under 2002.

Göteborg den 7 april 2003

.....
Jan Falk

.....
Richard Jönsson

RESULTATRÄKNING 2002

Intäkter:

Hyror	1.572.504:-	
Övriga intäkter	46.955:-	Not 1
Räntor	8.170:-	
Summa	1.627.629:-	

Kostnader:

Fjärrvärme	466.662:-	
Avskrivningar	247.285:-	Not 3
Skatter	239.429:-	Not 2
Renhållning	145.668:-	
Räntekostnader	127.467:-	
Underhåll	76.657:-	Not 5
Trädgården	70.232:-	Not 4
Vatten	61.094:-	
Bokföring	60.000:-	
Trappstädning	43.750:-	
Övriga kostnader	43.372:-	Not 7
El	39.166:-	
Kabel-TV	36.119:-	
Arbetsgivaravgifter	33.235:-	Not 6
Gräsklippning	28.401:-	
Fastighetsskötsel	28.080:-	
Försäkring	25.535:-	
Bankkostnader	21.014:-	Not 8
Datakostnader	16.729:-	Not 9

Kontorsmateriel	13.972:-
Telefon	13.391:-
Styrelsearvoden	10.000:-
Tomträtt	6.360:-
Revisionsarvode	5.000:-
Summa	1.858.618:-

Årets resultat (förlust)	-230.989:-
---------------------------------	-------------------

Not 1:	Kapitalvinster räntefond	17.666:-
	Ej bokat sedan tidigare	28.482:-
	Kapitalförlust världen	-9.108:-
	Pant- & fsngavgifter	9.914:-
Not 2:	Preliminärt inbetalt	320.326:-
	Återbäring 2001	-12.307:-
	Skattefordran 2002	-68.590:-
Not 3:	Avskrivning byggnad	23.091:-
	Avskrivning reparationer	220.598:-
	Bestående av	
	Extra avskrivning	12.709:-
	Årets avskrivning	20.776:-
	Ackumul. Avskr.	187.113:-
	Avskrivning inventarier	3.596:-
Not 4:	Trädgårdsskötsel	43.750:-
	Kvar sedan 2001	21.875:-

Växter

4.607:-

Not 5: Bland annat (största poster)

Fuktskada i lägenhet 26.801:-

Elarbeten 10.666:-

Rörlarbeten 7.708:-

Låsreparationer 7.788:-

Målning styrelserum 6.478:-

Not 6: Beräknas på

- Ekonomisk förvaltning 28.080:-

- Gräsklippning 24.000:-

Not 7: Bland annat (största poster)

Styrelserum 19.000:-

Medlemskap fast.för. 5.124:-

Not 8: Bland annat (största poster)

Inteckning för lån 18.080:-

Banktjänster 2.250:-

Not 9: Dataprogram 12.740:-

Underhållsartiklar 3.389:-

Service 600:-

BALANSRÄKNING

Tillgångar:

Omsättningstillgångar

	02-12-31	01-12-31	
	529	126	
Kassa	951 749	86 210	
Postgirot	38 908	34 026	Not 1
Fordringar	0	410 209	
S-E-B Värdenfond	58 604	182 456	Not 2
S-E-B Räntefond	68 590	0	
Skattefordran	342 787	35 831	
S-E-B Check	1 461 167	748 858	
Summa			

Anläggningstillgångar

Finansiell anläggningstillgång	431 101	0	
Fastigheter	597 657	620 748	
Kontorsinventarier	11 068	0	
Ombyggnader	1 610 450	1 583 290	
Summa	2 650 276	2 204 038	

Summa tillgångar	4 111 443	2 952 896	
------------------	-----------	-----------	--

Skulder och eget kapital:

Korta skulder

	02-12-31	01-12-31	
Upplupna räntor	10 643	7 196	
Upplupen skatt	0	0	
Källskatt	35328	48 965	
Arbetsgivaravgifter	33235	41 604	
Leverantörsskulder	0	56 993	
Förskottshyror	96 913	41 838	Not 3
Summa	176 119	196 596	

Långa skulder

Lån	3 087 827	1 677 813	Not 4
Summa	3 087 827	1 677 813	

Eget kapital

Grundavgifter	74 700	74 700	
Reservfond	99 269	99 269	
Dispositionsfond	369 775	369 775	
Balanserad vinst	303 754	534 743	Not 5
Summa	847 498	1 078 487	
Summa skulder och eget kapital	4 111 443	2 952 896	

- Not 1: Fordran Sävedalens för förutbetalda kvartalskostnader 21.875:-
 Fordran Fastighetsskötarn 3.102:-
 Fordran kassören 3.118:-
 Gösab-fordran 2.467:-, kommer att avskrivas 2003
 Fel bortbokat 2002 = 8.346:-, bokat som fjärrvärme, justeras 2003
- Not 2: Räntefonden består av 2 fonder med 30.000:- resp. 28.604:-
- Not 3: Betydligt fler än föregående år betalade hyran för januari 2003 i december 2002
- Not 4: Lån på 1.500.000:- har upptagits under året
- Not 5: Den balanserade vinsten har minskats med årets förlust 230.989:-

Använda medel:

Minskning av långa skulder	+ 89.986:-
Investeringar	+262.203:-
Använda medel=	+352.189:-

Tillförda - Använda medel +1.164.107:-

Förändring av rörelsekapitalet:

Ökning av korta fordringar	+73.472:-
Minskning av korta skulder	+20.477:-
Ökning av likvida medel	+1.069.938:-

Förändring +1.164.107:-

FINANSIERINGSANALYS

Tillförda medel:

Årets förlust	-230.989:-
Avskrivningar	+247.285:-
Ökning av långa skulder	+1.500.000:-
Tillförda medel=	+1.516.296:-

Använda medel:

Minskning av långa skulder	+ 89.986:-
Investeringar	+262.203:-
Använda medel=	+352.189:-

Tillförda - Använda medel	+1.164.107:-
----------------------------------	---------------------

Förändring av rörelsekapitalet:

Ökning av korta fordringar	+73.472:-
Minskning av korta skulder	+20.477:-
Ökning av likvida medel	+1.069.938:-

Förändring	+1.164.107:-
-------------------	---------------------

FÖRENINGENS LÅN 2002-12-31

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

SBAB:

1408774121	31.281:-	7,22 %
------------	----------	--------

SPINTAB:

852639665	161.995:-	5,37 %
-----------	-----------	--------

S-E-B:

17101951	212.240:-	4,85 %
----------	-----------	--------

17102052	1.219.210:-	4,85 %
----------	-------------	--------

22033433	1.462.500:-	4,85 %
----------	-------------	--------

SUMMA	3.087.826:-	
-------	-------------	--

BUDGET 2003

FJÄRRVÄRME	495 000
AVSKRIVNINGAR	283 000
SKATTER	260 000
RENHÅLLNING	135 000
RÄNTOR	130 000
EL	70 000
VATTEN	65 000
EKONOMISK FÖRVALTNING	60 000
TRÄDGÅRD	45 000
TRAPPSTÄDNING	45 000
ARBETSGIVARAVGIFTER	35 000
KABEL-TV	30 000
FASTIGHETSSKÖTSEL	28 080
UNDERHÅLL	25 000
GRÄSKLIPPNING	24 000
FÖRSÄKRING	25 000
ÖVRIGT	10 000
STYRELSEARVODEN	10 000
TELEFON	10 000
TOMTRÄTT	6 360
KONTORSMATERIEL	5 000
REVISION	5 000
BANK	3 500
DATA	3 000
	1 807 940
HYROR	1 740 000
RÄNTOR	10 000
	1 750 000
RESULTAT	-57 940

HYRESHÖJNINGAR 1982-2003

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%

UNDERHÅLL 1982-2002

- 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 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 tvättstugan
Renovering av vindslägenhet i 8A
Utbyte av samtliga rörventiler i källar-
gångarna
- 1998 Renovering av källarfönster
Ny centrifug

- 1999 Ny tvättmaskin
Installation av tryckeduceringsventiler
- 2000 Ommålning av trapphus
Galvanisering av staket
Stödmurar vid garagenedfarter
Målning av tak
Belysning och lagning av trappor gaveln 10:an
- 2001 Förstärkning av cykelställ
Sladdlampor i samtliga källargångar
Nya kodlås i 6:an
Installation av bredband
- 2002 Renovering av styrelserummet
Torktumlare installerad i tvättstugan
Fönstergaller monterade till lokal 6:an
Dränering av gräsmattan mellan 8:an och 10:an
Installation av säkerhetsdörrar