

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6, 8, 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 1992-06-30 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 42:1	1950	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

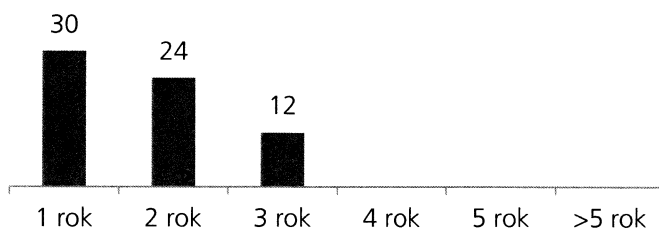
Fastigheterna bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 275 m², varav 3 102 m² utgör lägenhetsyta och 173 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Zen Thai Healthcare	52 m ²	2014-07-31

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av alla el	2006
Relining av avloppsrör	2005
Installation av säkerhetsdörrar	2002
Omläggning av tak	1990
Nya balkonger	1985
Nya fönster (3-glas) och balkongdörrar	1984
Planerat underhåll	År
Renovering av tvättstugor	2014
OVK-besiktning	2014
Målning plåtdetaljer på taken	2014
Nya garageportar	2014
Partiell omfogning av fasader	2015

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsskötsel	Rune Svensson
Trädgårdsskötsel	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Gräsklippning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Sophämtning	Renova AB
Renhållning och snöröjning	Park- och naturförvaltningen Göteborgs stad
TV- och internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget

Medlemmar

Medlemslägenheter: 66 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st.

Styrelsen

John Bertil Sjöberg	Ordförande	
Pierre Georges Landou	Sekreterare	
Gunnar Karl Kristoffer Svensson	Ledamot	Avgår vid stämman pga. flytt från föreningen
Jim Kennet Mikael Thorsson	Ledamot	
Stephanie Linda Wijk	Suppleant	Avgår vid stämman pga. flytt från föreningen
Amalia Apaza Urbina	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pierre Georges Landou, Amalia Apaza Urbina, Stephanie Linda Wijk och Gunnar Karl Kristoffer Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Birgitta Axelsson	Ordinarie Intern
Thomas S Gustavsson	Ordinarie Intern
Jonas Thilon	Suppleant Intern

Valberedning

Filip Olow	Sammanställande
Jonna Svendsen	
Lena Wersén	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-03-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har under året låtit uppdatera föreningens underhållsplan, planen sträcker sig från 2014-2043.

Under nuvarande år kommer det ske en del arbeten. Nya tvättmaskiner och torktumlare kommer installeras även föreningens garage kommer få nya portar samt en genomgång av ventilationen en så kallad OVK-besiktning.

Kommande år 2015 är det inplanerat en partiell omfogning av fasaderna, där de översta delarna på huset och vissa mer utsatta ställen kommer få ny fog mellan tegelstenarna.

Föreningens ekonomi

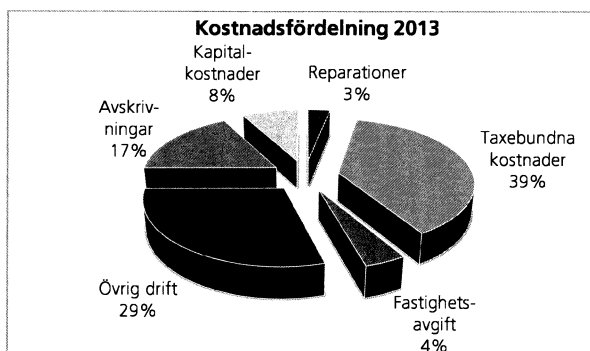
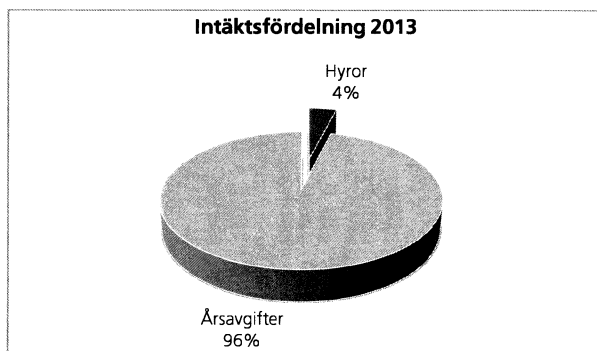
Föreningen har under året gjort en avgiftshöjning på 5 procent, detta för att säkerställa kommande renoveringsbehov. Föreningens ekonomi är god och kommer göra ett plus resultat för räkenskapsåret 2013. Inga större underhållsjobb har gjorts under året vilket varit en bidragande faktor, det har också varit ett gynnsamt år då föreningens kostnader för uppvärmning har varit historiskt låga.

Efter genomförd uppdatering av underhållsplanen kan det konstateras att kommande underhållsbehov ligger i linje men liknande föreningar och typ av hus.

Föreningens avsättning för framtida underhåll följer det rekommenderade värden som underhållsplanen säger, vilket leder till inga inplanerade höjningar av avgifterna.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2013-07-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 102 m² bostäder och 173 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	693	688	683
Hyror/m ² hyresrättsyta	817		
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 936	1 975	2013
Elkostnad/m ² totalyta	18	19	20
Värmekostnad/m ² totalyta	160	168	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	33	027
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51		

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	139 850
ansamlad förlust	-39 003
summa balanserat resultat	100 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

avsättning till reservfond enligt stadgar	-27 970
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 877
att i ny räkning överförs	0

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 235 885	2 174 881
Övriga rörelseintäkter		19 955	12 325
		2 255 840	2 187 206
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-140 424	-168 761
Reparationer		-64 410	-273 067
Taxebundna kostnader		-811 427	-789 671
Övriga driftskostnader		-235 739	-261 408
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-86 938	-88 512
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-130 997	-45 742
Personalkostnader		-110 807	-189 311
Avskrivningar		-367 993	-383 593
		-1 948 735	-2 200 065
RÖRELSERESULTAT		307 105	-12 859
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		663	52
Räntekostnader		-167 918	-207 850
		-167 255	-207 798
ÅRETS RESULTAT		139 850	-220 657

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	5 430 946	5 793 759
Maskiner och inventarier	Not 4	0	5 181
		5 430 946	5 798 940
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 430 946	5 798 940
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordringar		2 359	0
Övriga fordringar		2 884	4 189
Förutbetalda kostnader	Not 5	58 999	58 773
		64 242	62 962
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6		
Kortfristiga placeringar		292 895	292 895
		292 895	292 895
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		459	378 485
SBC klientmedel i SHB		929 734	182 235
		930 193	560 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 287 330	916 577
SUMMA TILLGÅNGAR		6 718 276	6 715 517

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		74 700	74 700
Reservfond		99 269	99 269
Fond för yttre underhåll	Not 8	0	369 775
		173 969	543 744
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-39 003	-188 121
Årets resultat		139 850	-220 657
		100 847	-408 778
SUMMA EGET KAPITAL		274 816	134 966
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	5 882 100	6 008 740
		5 882 100	6 008 740
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	124 400	117 300
Leverantörsskulder		127 735	200 274
Skatteskulder		1 480	3 576
Övriga kortfristiga skulder		30 272	68 480
Upplupna kostnader	Not 10	120 943	6 329
Förutbetalda avgifter och hyror		156 530	175 851
		561 360	571 810
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 718 276	6 715 517
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	6 900 000	6 900 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Fastighetsförbättringar	3,33-10,0%	3,33-10,0%
Inventarier	Fullt avskriven	10,0%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 149 825	2 134 921
Hysesintäkter	86 060	39 960
	2 235 885	2 174 881

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	116 659
Fastighetsskötsel gård beställning	77 774	0
Snöröjning/sandning	11 587	0
Städning entreprenad	50 003	50 964
Förbrukningsmateriel	1 060	1 138
	140 424	168 761

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	120 761
Lokaler	18 618	2 914
Tvättstuga	11 531	11 475
Entré/trapphus	1 488	0
Lås	5 487	2 018
VVS	18 750	84 661
Elinstallationer	7 153	45 488
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 383	0
Vattenskada	0	5 750
	64 410	273 067

Taxebundna kostnader		
El	57 358	58 086
Värme	524 399	521 049
Vatten	117 346	102 691
Sophämtning/renhållning	112 324	107 845
	811 427	789 671

Not 2 Fortsättning	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	28 946	28 037
Tomträttsavgäld	157 384	157 384
Kabel-TV	49 409	73 992
Bredband	0	1 995
	235 739	261 408
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 938	88 512
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	346	0
Tele och datakommunikation	0	3 688
Revisionsarvode extern revisor	3 500	3 500
Föreningskostnader	16 374	5 345
Förvaltningsarvode	66 980	0
Administration	5 672	23 934
Konsultarvode	38 125	1 275
Föreningsavgifter	0	8 000
	130 997	45 742
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	59 000	47 500
Löner	33 600	120 874
Sociala kostnader	18 207	20 937
	110 807	189 311
Avskrivningar		
Byggnad	10 901	10 901
Förbättringar	351 911	363 908
Inventarier	5 181	8 784
	367 993	383 593
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 948 735	2 200 065

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 208 690	11 208 690
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	11 208 690	11 208 690
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-5 414 932	-5 040 123
Årets avskrivningar enligt plan	-362 812	-374 809
Utgående avskrivning enligt plan	-5 777 744	-5 414 932
Planenligt restvärde vid årets slut	5 430 946	5 793 759
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 400 000	20 961 000
Taxeringsvärde mark	16 891 000	13 091 000
	33 291 000	34 052 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	33 000 000	33 800 000
Lokaler	291 000	252 000
	33 291 000	34 052 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	83 829	83 829
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	83 829	83 829
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-78 648	69 864
Årets avskrivningar enligt plan	-5 181	-8 784
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-83 829	-78 648
Redovisat restvärde vid årets slut	0	5 181
Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 289	7 077
Kabel-TV	12 364	12 350
Tomträttsavgäld	39 346	39 346
	58 999	58 773

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde 2013-12-31	Verkligt värde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
SEB Likviditetsfond-SEK	22 717	256 839	273 089	256 839
SEB Likviditetsfond-Lux	3 259	36 056	39 182	36 056
		292 895	312 271	292 895

Not 7
EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	74 700	0	0	74 700
Reservfond	99 269	0	0	99 269
Fond för yttre underhåll	0	0	-369 775	369 775
Summa bundet eget kapital	173 969	0	-369 775	543 744
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-39 003	0	149 118	-188 121
Årets resultat	139 850	139 850	220 657	-220 657
Summa fritt eget kapital	100 847	139 850	369 775	-408 778
Summa eget kapital	274 816	139 850	0	134 966

Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL*

	2013	2012
Vid årets början	369 775	369 775
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-369 775	0
Vid årets slut	0	369 775

*Fond för yttre underhåll är tidigare benämnd dispositionsfond

Not 9	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31			
SEB	2,450 %	997 810	1 018 490	2014-03-28
SEB	2,450 %	1 838 790	1 876 910	2014-03-28
SEB	2,450 %	1 287 310	1 313 990	2014-03-28
SEB	2,450 %	939 910	959 390	2014-03-28
SEB	2,450 %	942 680	957 260	2014-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		6 006 500	6 126 040	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-124 400	-117 300	
		5 882 100	6 008 740	

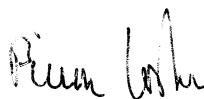
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 384 500 kr.

Not 10	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Städning entreprenad	16 667	0
El	7 013	0
Värme	64 493	0
Vatten	8 961	0
Sophämtning	3 631	0
Arvoden	11 000	0
Sociala avgifter	3 456	0
Ränta	5 722	6 329
	120 943	6 329

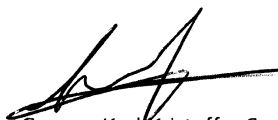
GÖTEBORG den 15 / 3 2014



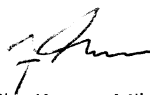
John Bertil Sjöberg
Ordförande



Pierre Georges Landou
Sekreterare



Gunnar Karl Kristoffer Svensson
Ledamot



Jim Kennet Mikael Thorsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2014



Birgitta Axelsson
Intern revisor



Thomas S Gustavsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för BRF Töpelsgatan 6-8-10 har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2013.

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 2014-03-16



Thomas S Gustavsson



Birgitta Axelsson