

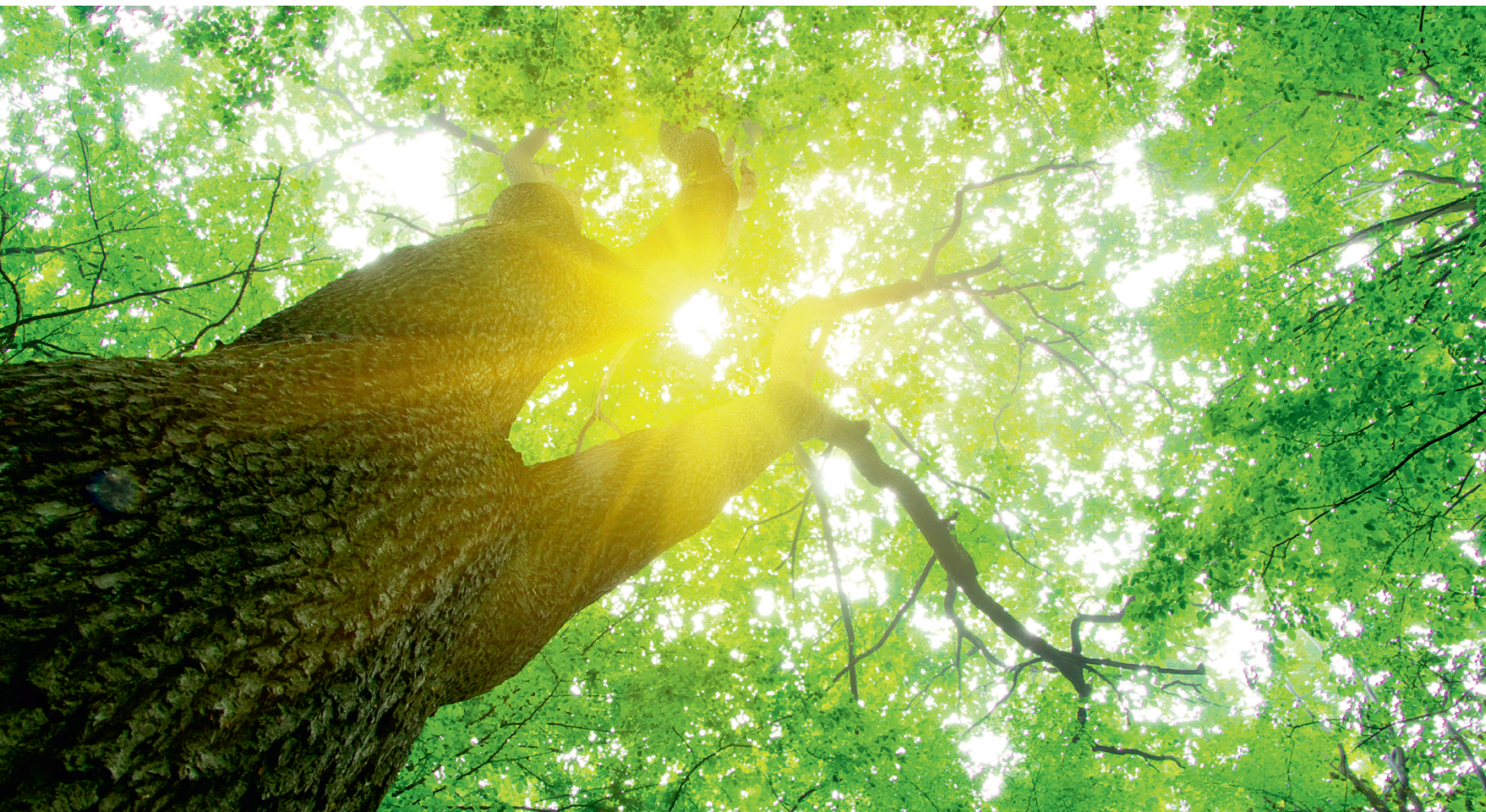


# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Töpelsgatan 6, 8, 10



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6, 8, 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2040.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1975-04-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jim Thorsson	Ordförande
Martin Hammarén	Ledamot
Jonathan Hasselström	Ledamot
Pierre Landou	Ledamot
Lena Wersén	Ledamot
Karl Westgårdh	Ledamot

Lena Carlsson	Suppleant
Astrid Larsson	Suppleant
Erik Wikblom	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Carlsson, Martin Hammarén, Jonathan Hasselström, Astrid Larsson, Lena Wersén, Karl Westgårdh och Erik Wikblom.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Thomas Gustavsson                      Ordinarie Extern  
Birgitta Axelsson                        Ordinarie Intern

### Valberedning

Jan Falk                                      Sammankallande  
Anna Larsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TORP 42:1	1950	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

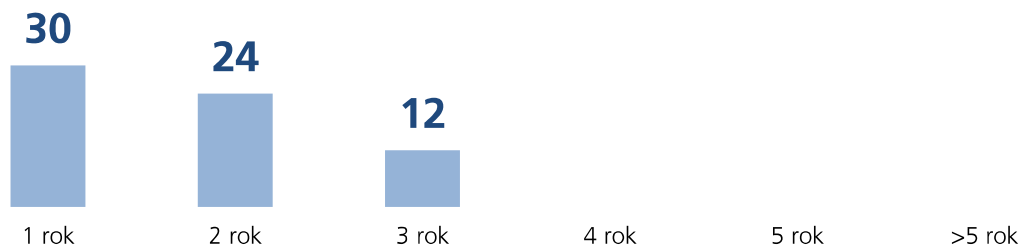
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 326 m<sup>2</sup>, varav 3 102 m<sup>2</sup> utgör boyta och 224 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Lokal

### Kommentar

Hyresrätt

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källargångar ommålade	2021	
Källarfönster ommålade utvändigt	2021	
Nya portdisplayer 8B & 8D	2021	
Byte av rörventiler i källargångarna	2021	
Bättringsmålning i trapphus	2020	
Ny värmepanna	2019	
Ny värmekulvert mellan hus 8 & 10	2019	
Tätninglister till fönster har erbjudits till samtliga medlemmar	2017	
Eternit plattor på gavel fasad genomgångna och säkrade	2017	
Ny värmepump	2015	
Nya garageportar. Renovering tvättstugor.	2014	Ny Electrolux maskinpark
Renovering takfönster i vindslägenheterna.	2011	
Installation av trädgårdsbelysning. Nytt porttelefonsystem.	2010	
Dörrautomatik entré 10D.		
Injustering av termostater. Omläggning plattsatta gångar. Målning av skyddsrum och källargångar. Justering av dörrar och fönster. Installation av Molokstation.	2009	
Nya vindsdörrar. Tvättmaskin ersättning. Dörrstängare vind ersättning. Renovering lokal 6C. Nya termostatventiler överallt. Omläggning plattsatta gångar.	2008	
Målning av källargångar. Installation av trädgårdsbelysning. Renovering av hussocklar. Installation fönsterbleck samtliga källarfönster. Dränering gräsmattor. Byte av låssystem. Nya infotavlor trapphus. Plattomsättning mellan hus 6 och 8. Vattenskada i lägenhet 32 och 24. Sättning av kullersten, gavel 10D.	2007	Peab
Renovering av all el avslutad. Renovering uppbördsrum. Målning källargångar. Löpande underhåll av trädgård. Målning takdetaljer 10:an.	2006	
Relining av avloppsrör. Renovering av all el påbörjad.	2005	ProLine. Elekt service.
Målning takdetaljer 8:an. Nya entrédörrmattor. Byte av cirkulationspump. Målning av källargångar, mangelrum och 10:ans toalett	2004	
Målning efter dörrinstallationer. Målning takdetaljer 6:an. Byte av porttelefoner i 8 och 10. Iordningställande av skyddsrum.	2003	
Installation av säkerhetsdörrar. Renovering av styrelserummet.	2002	
Torktumlare tvättstuga 2. Fönstergaller lokal 6C. Dränering av gräsmatta mellan 8 och 10.		
Installation av fibernät. Nya kodlås 6:an.	2001	Bredbandsbolaget 100 Mbit
Ommålning av trapphus. Galvanisering trappstaket. Stödmurar vid garagenerfarter. Bättringsmålning takdetaljer. Belysning och lagning av trappa gaveln 10:an	2000	
Ny tvättmaskin. Installation av tryckreduceringsventiler.	1999	
Renovering källarfönster. Ny centrifug. Beskärning av träd.	1998	
Installation av torktumlare tvättstuga 1. Renov. vindslägenhet 8A.	1997	
Byte av samtliga rörventiler i källargångarna.		
Installation av torkrumsavfuktare.	1996	
Uppschaktning av avlopp utanför 6:an. Installation gavellampor, fast belysning i uppgångar. Ny tvättmaskin.	1995	
Utbyte av lås för portar, källare och vindsdörrar. Installation av Telecode porttelefoner. Renovering tvättstugor. Ny tvättmaskin. Renovering källargångar.	1994	

<b>Utfört underhåll forts.</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering vindslägenhet 6B. Reparation värmekulvert mellan 8 och 10. Renovering av två brunnar.	1993	
Beskärning av träd. Reparation av piskbalkong i 8C	1991	
Omläggning av tak, byte av takfönster. Installation av kabeltv.	1990	
Renovering vindslägenhet 10D. Reparation av värmekulvert		
Överbyggnad av piskbalkonger, nya piskställ och dörrar. Reparation av lokal i 6C. Vattenskada utanför 10:an. Målning av styrelserummet	1989	
Nya portar och källardörrar. Byte av kranar i källare	1988	
Reparation av källartrappor	1987	
Nya balkonger. Renovering vindslägenhet 6A. Trädgårdsrenovering.	1985	
Reparation piskbalkong 8C		
Nya fönster (3-glas) och balkongdörrar. Renovering vindslägenheter 8A, 8D.	1984	H-fönster
Stuprör, lagning tegel	1983	
Installation av fjärrvärme	1982	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Fastighetsskötsel	Pierre Landou & Rune Svensson
Trädgårdsskötsel	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Gräsklippning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Sophämtning	Renova AB
Renhållning och snöröjning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
TV- och internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget

## Föreningens ekonomi

### FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 296 622	2 304 872
Finansiella intäkter	541	286
Ökning av kortfristiga skulder	241 879	279 281
	<b>2 539 042</b>	<b>2 584 439</b>

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 088 198	1 821 903
Finansiella kostnader	36 195	50 096
Ökning av kortfristiga fordringar	74 771	152
Minskning av långfristiga skulder	87 975	117 300
	<b>2 287 139</b>	<b>1 989 450</b>

### LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

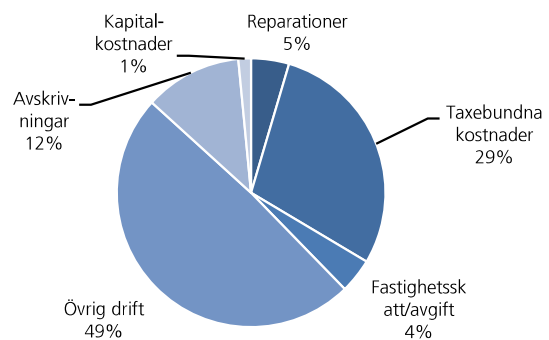
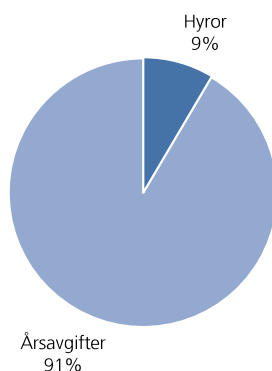
**2 392 245**      **2 140 342**

### ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

**251 903**      **594 989**

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st

Överlåtelse under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 18

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	677	679	679	679
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	321	321	321	321
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 201	1 229	1 267	1 295
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	13	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	136	126	137	145
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	38	40	38
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	15	14	10
Soliditet (%)	22	24	23	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-111	138	-141	349
Nettoomsättning (tkr)	2 296	2 303	2 308	2 220

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 102 m<sup>2</sup> bostäder och 224 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	74 700	0	0	74 700
Fond för yttre underhåll	1 722 309	223 458	-66 529	1 565 380
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 797 009</b>	<b>223 458</b>	<b>-66 529</b>	<b>1 640 080</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-374 671	-223 458	204 959	-356 172
Årets resultat	-110 592	-110 592	-138 430	138 430
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-485 263</b>	<b>-334 050</b>	<b>66 529</b>	<b>-217 742</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 311 746</b>	<b>-110 592</b>	<b>0</b>	<b>1 422 338</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-110 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-151 213
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-223 458
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-485 263</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-485 263</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 295 602	2 303 372
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 020	1 500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 296 622</b>	<b>2 304 872</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 659 752	-1 453 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 677	-200 101
Personalkostnader	Not 6	-168 770	-167 900
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-283 362	-294 730
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 371 560</b>	<b>-2 116 633</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-74 938</b>	<b>188 240</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		541	286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 195	-50 096
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 654</b>	<b>-49 810</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-110 592</b>	<b>138 430</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-110 592</b>	<b>138 430</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8, 14	3 194 036	3 477 397
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 194 036</b>	<b>3 477 397</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 194 036</b>	<b>3 477 397</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	152
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 470 560	2 143 734
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 470 560</b>	<b>2 143 886</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 11	292 895	292 895
		<b>292 895</b>	<b>292 895</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		108	108
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>108</b>	<b>108</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 763 563</b>	<b>2 436 890</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 957 599</b>	<b>5 914 287</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		74 700	74 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 722 309	1 565 380
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 797 009</b>	<b>1 640 080</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-374 671	-356 172
Årets resultat		-110 592	138 430
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-485 263</b>	<b>-217 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 311 746</b>	<b>1 422 338</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 695 650
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 695 650</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 724 975	117 300
Leverantörsskulder		163 708	186 801
Skatteskulder		7 775	5 795
Övriga skulder		75 320	74 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	674 075	411 480
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 645 853</b>	<b>796 299</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 957 599</b>	<b>5 914 287</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	133	133
Fastighetsförbättringar	10-30	10-30
Markanläggning	20	20

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 100 276	2 106 133
Hyror lokaler	72 000	72 000
Hyror parkering	82 890	83 970
Hyror garage	39 150	39 960
Hyror förråd	1 180	1 200
Öresutjämning	106	109
	<b>2 295 602</b>	<b>2 303 372</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	1 020	1 500
	<b>1 020</b>	<b>1 500</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 500	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	60 525	79 254
	Snöröjning/sandning	49 680	48 000
	Städning entreprenad	73 632	40 990
	Gård	13 523	701
	Förbrukningsmateriel	4 068	2 022
		<b>239 928</b>	<b>170 967</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	66 513	0
	Tvättstuga	5 258	1 925
	Lås	14 134	14 937
	VVS	4 330	0
	Elinstallationer	0	4 332
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 798	0
	Bredband	2 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	13 843	0
	Vattenskada	0	4 823
		<b>108 251</b>	<b>26 017</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	31 813
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	34 716
		<b>0</b>	<b>66 529</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 034	43 168
	Värme	453 958	419 308
	Vatten	143 937	127 334
	Sophämtning/renhållning	54 019	55 430
		<b>696 948</b>	<b>645 240</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	37 392	35 613
	Tomträttsavgäld	422 616	357 384
	Kabel-TV	53 463	52 977
		<b>513 471</b>	<b>445 974</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>101 154</b>	<b>99 174</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 659 752</b>	<b>1 453 901</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Juridiska åtgärder	134 485	96 166
	Revisionsarvode extern revisor	14 781	14 531
	Föreningskostnader	7 971	3 188
	Styrelseomkostnader	331	1 068
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 200
	Förvaltningsarvode	83 540	81 820
	Administration	2 324	2 128
	Konsultarvode	9 675	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	0
		<b>259 677</b>	<b>200 101</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	133 500	132 825
	Sociala kostnader	35 270	35 075
		<b>168 770</b>	<b>167 900</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	10 901	10 901
	Förbättringar	251 767	263 135
	Markanläggning	20 694	20 694
		<b>283 362</b>	<b>294 730</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 622 565	11 622 565
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 622 565</b>	<b>11 622 565</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 145 168	-7 850 437
	Årets avskrivningar enligt plan	-283 362	-294 730
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 428 529</b>	<b>-8 145 168</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 194 036</b>	<b>3 477 397</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 486 000	31 486 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		<b>74 486 000</b>	<b>74 486 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	74 000 000	74 000 000
	Lokaler	486 000	486 000
		<b>74 486 000</b>	<b>74 486 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 235	20 235
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>20 235</b>	<b>20 235</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-20 235	-20 235
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 235</b>	<b>-20 235</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	78 423	3 500
	Klientmedel hos SBC	1 367 646	2 140 234
	Räntekonto hos SBC	1 024 491	0
		<b>2 470 560</b>	<b>2 143 734</b>

<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2021-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>
		<b>Nominellt värde</b>		
	SEB Likviditetsfond-SEK	0	256 839	256 839
	SEB Likviditetsfond-Lux	0	36 056	36 056
		<b>292 895</b>	<b>305 350</b>	<b>292 895</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 565 380	1 384 797
	Reservering enligt stadgar	223 458	223 458
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 529	-42 875
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 722 309</b>	<b>1 565 380</b>



<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Nordea	0,940 %	3 724 975	3 812 950	2022-07-04
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 724 975</b>	<b>3 812 950</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 724 975	-117 300	
		<b>0</b>	<b>3 695 650</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 138 475 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	6 900 000	6 900 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ränta	8 754	199
Avgifter och hyror	200 089	211 281
Retroaktiv Tomträtsavgift	465 232	200 000
	<b>674 075</b>	<b>411 480</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Göteborg den / 2022

Jim Thorsson  
Ordförande

Martin Hammarén  
Ledamot

Jonathan Hasselström  
Ledamot

Pierre Landou  
Ledamot

Lena Wersén  
Ledamot

Karl Westgårdh  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Thomas Gustavsson  
Extern revisor

Birgitta Axelsson  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för BRF Töpelsgatan 6-8-10 har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2021.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den        /        2022

Thomas S Gustavsson

Birgitta Axelsson

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)