

Bostadsrättsföreningen

Töpelsgatan 6-8-10

757201-9094

Årsredovisning

1 januari – 31 december 2011



KALLELSE

2012 års föreningsstämma, avseende verksamhetsåret 2011, hålls tisdagen den **20 mars** kl. 18.00 i FUB:s samlingsal, Lillatorpsgratan 10.

Medlemmar som vill ha ärenden behandlade på stämman uppmanas att anmäla dessa (skriftligt) senast 13 mars 2012.

Obs! Vid denna årsstämma kommer också ärendet med att renovera vattenledningarna i byggnaderna att beslutas.

Efter stämman kommer en lättare måltid att serveras.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning av närvarande medlemmar
3. Godkännande av dagordningen
4. Val av mötesordförande
5. Val av protokollförare
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
7. Frågan om stämman blivit utlyst i stadgeenlig ordning
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkningar
11. Beslut om resultatdisposition
12. Ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvoden för styrelsen, revisorer och valberedning för 2012
14. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter

16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Nya stadgar
19. Renovering av vattenledningar och badrum
20. Gästrum
21. Inkomna ärenden
22. Stämmans avslutande

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Töpelsgatan 6-8-10 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

<u>Ordinarie styrelse</u>	<u>Funktion</u>	<u>Vald tomårsstämman</u>
Lennart Bornmalm	Ordförande	2012
Lars-Gustaf Larsson	Kassör	2013
John Sjöberg	Sekreterare	2013
Pierre Landou	Ledamot	2012
Paula Gustafsson-Apola	Ledamot	2012
<u>Styrelsesuppleanter</u>		
Anna Lavendell	Suppleant	2012
Nina Westerlund	Suppleant	2012
<u>Ordinarierevisorer</u>		
Thomas S Gustafsson	Revisor	2013
Vakant		
<u>Revisorsuppleanter</u>		
Christian Karlsson	Revisorsuppleant	2012
<u>Valberedning</u>		
Anders Wernung	Sammanställande	2012
Filip Olow		2012
Amalia Apaza		2012

Vid den ordinarie föreningsstämman den 30 mars 2011 var 24 lägenheter representerade.

Thomas S Gustafsson valdes som ny ordinarie revisor på två år. Däremot hade valberedningen inte något förslag på revisor och revisorssuppleant, eftersom Richard Jönsson och Jan Falk avböjt omval. Det var heller ingen under sittande årsstämma som kandiderade för uppdragen. Därför gav stämman styrelsen i uppdrag att utse såväl revisor som revisorssuppleant.

Av föreningens 66 medlemslägenheter har 9 överlåtits till nya medlemmar. Under verksamhetsåret har det hållits 8 styrelsemöten och en årsstämma.

Lägenhetsfördelning:

<u>Typ av lägenhet</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta</u>
Vindslägenhet	6	30 kvm resp 34 kvm
1 r o k	24	39 kvm
2 r o k	24	52 kvm
3 r o k	12	60 kvm

Tillkommer uthyrd lokal i nedgång 6C

STYRELSE



Lennart Bornmalm, ordförande
031-23 07 02; 0733-348148
lennart@gvc.gu.se



John Sjöberg, sekreterare
0737-57 43 99
john.sjoberg@yahoo.se



Lars-Gustaf Larsson, kassör
0709-51 70 64
llll@hotmail.se



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



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



Anna Lavendell, suppleant
031-21 69 58
alavendell@hotmail.com



Nina Westerlund, suppleant
0722-31 88 87
nina_westerlund@hotmail.com

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning	Lars-Gustaf Larsson
Fastighetsskötsel	Rune Svensson, Håkan Hermansson
Gräsklippning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Renhållning	Renova AB Park- och Naturförvaltningen Kretsloppsnämnden
VVS	Hisingens Rör och VVS Butik AB/ Reza Askari
Målning	Lennart Kindberg Måleri HB
Trädgårdsskötsel	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
El	ElectService AB
Plåtarbeten	Dema Plåt HB
Snickeri	BEFA Bygg AB

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad i Trygg-Hansa med fullvärdesgaranti.

ARVODEN

Ekonomi	77 638 kronor
Fastighetsskötsel	45000 kronor
Styrelse	25000 kronor
Revisorer	7000 kronor

REPARATIONER

Takfönstren i vindslägenheterna har renoverats.

EKONOMI

Årets bokförda förlust är 134.314 kronor

Taxeringsvärde är 34 052 000 kronor, varav byggnadsvärdet 20 961 000 kronor och markvärdet 13 091 000 kronor.

Byggnadsvärdet består i sin tur av bostäder 20 800 000 kronor och lokaler 161000 kronor. Motsvarande tal för markvärdet är 13 000 000 kronor och 91 000 kronor.

Total bostadsyta är 3 102 kvm och total lokalyta är 173 kvm.

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

Avgifter:

Vindslägenheter	1 260 kronor, 1577 kronor resp. 1608 kronor
1:or	2.320 kronor
2:or	2.936 kronor (jämna nr) 2.958 kronor (udda nr)
3:or	3.320 kronor
Garage	370 kronor

DISPOSITIONSFÖRSLAG

Styrelsen föreslår att

Årets resultat	-134.314
Balanserad förlust	<u>-53.807</u>
	-188.121

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

<u>NYCKELTAL</u>	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrätt	690	645
Lån/kvm bostadsrätt	2013	2047
Elkostnad/kvm bostadsrätt	20	23
Värmekostnad/kvm bostadsrätt	162	204
Vattenkostnad/kvm bostadsrätt	27	27

Totalyta = 9.853 kvm

Bostadsyta = 3.102 kvm

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

Intäkter	2011	2010
Hyror ¹⁾	2.157.121	2.049.606
Övriga intäkter ²⁾	17.390	12.954
Räntor	550	87
Summa	2.175.061	2.062.647
Kostnader		
Fjärrvärme	503.633	632.140
Räntor	188.048	96.464
Tomträtt	157.384	157.384
Renhållning	140.909	151.369
Underhåll ³⁾	110.874	401.204
Trädgårdsskötsel ⁴⁾	93.733	97.297
Vatten	82.330	84.677
Ekonomisk förvaltning	77.638	74.750
Övriga kostnader ⁵⁾	56.628	80.652
Kabel-TV	72.625	68.944
Trappstädning	80.575	76.444
El	62.652	72.016
Fastighetsskötsel	45.000	29.000
Gräsklippning	40.000	40.000

Arbetsgivaravgifter	30.837	30.367
Fastighetsförsäkring	20.415	25.439
Styrelsearvoden	25.000	25.000
Kontorsmateriel	10.432	14.411
Revisionsarvoden	7.000	7.000
Datakostnader	5.833	9.428
Bredband ⁶⁾	6.283	4.874
Bankkostnader	2.109	1.875
Summa	1.819.938	2.180.735
Resultat före avskrivningar	355.123	-118.088
Avskrivningar ⁷⁾	-401.050	-417.386
Skatt ⁸⁾	-88.387	-111.081
Årets resultat	-134.314	-646.555

Noter

1) Avgifter	2.117.161
Garage	<u>+39.960</u>
	2.157.121
2) Försäljningsavgifter	9.590
Pantsättningsavgifter	4.250
Förseningsavgifter	3.000
Nyckelavgift	<u>550</u>
	17.390

3) Elarbeten	37.846
VVS	20.530
Högtryckspolning	7.750
Div. arbeten, Augustsson	7.662
Renovering takfönster vindslägenheter	7.100
Snöskottning	6.375
Låsarbeten	4.386
Tvättmaskiner service	3.698
Plåtarbeten	2.907
Slamsugning	<u>2.620</u>
	110.874
4) Trädgårdsskötsel, fast arvode	46.072
Övriga trädgårdsarbeten	22.661
Berskärning av träd	<u>25.000</u>
	93.733

5) Ersättning till ordförande	15.165
Arbetsmöten	9.627
Arvode Fastighetsägarna, stadgeändring	7.625
Årsmötet	6.522
Medlemskap Fastighetsägarna	6.450
Upplysningscentralen	2.558
Nycklar	2.143
Städmateriel	1.564
Frimärken	1.203
Webbsida	1.188
Ändringsanmälan Bolagsverket	900
Stege	595
Strykbräda	588
Ersättning Rune Svensson	<u>500</u>
	56.628
6) Bredband, kassören	4.788
Installation bredband, lokalen 6:an	<u>1.495</u>
	6.283
7) Avskrivningar reparationer	378.732
Avskrivning byggnad	10.901
Avskrivning inventarier	<u>11.417</u>
	401.050

BALANSRÄKNING 31.12.2011

TILLGÅNGAR	2011-12-31	2010-12-31
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Fastigheter ⁸⁾	6.168.567	6.558.201
Inventarier ⁹⁾	<u>13.965</u>	<u>9.841</u>
	6.182.532	6.568.042
Summa anläggningstillgångar	6.182.532	6.568.042
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter ¹⁰⁾	25.303	19.895
Kortfristiga placeringar ¹¹⁾	292.895	292.895
Kassa och bank	<u>506.078</u>	<u>384.126</u>
	798.973	677.021
Summa omsättningstillgångar	824.276	696.916
SUMMA TILLGÅNGAR	7.006.808	7.264.958

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	2011-12-31	2010-12-31
Bundet eget kapital		
Reservfond	99.269	99.269
Insatser	<u>74.700</u>	<u>74.700</u>
	173.969	173.969
Fritt eget kapital		
Dispositionsfond	369.775	369.775
Balanserad vinst eller förlust	-53.807	592.748
Årets resultat	<u>-134.314</u>	<u>-646.555</u>
	181.654	315.968
Summa eget kapital	355.623	489.937
Långfristiga skulder		
Banklån ¹²⁾	6.136.135	6.350.545
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder ¹³⁾	145.691	196.494
Skatteskulder	3.890	4.326
Övriga skulder ¹⁴⁾	183.732	57.939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter ¹⁵⁾	<u>181.737</u>	<u>165.717</u>
	515.050	424.476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	7.006.808	7.264.958

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	6.900.000	6.900.000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter

8) Fastigheter

Anskaffningsvärdet	11.208.690
Investeringar 2011	<u>-</u>
	11.208.690
Ack. avskrivningar IB	-4.650.489
Avskrivningar 2011	<u>-389.634</u>
	-5.040.123
Bokfört värde	6.168.567

Byggnad:

Anskaffningsvärde	1.449.722
Ack. avskrivningar IB	-1.024.603
Avskrivning 2011	<u>-10.901</u>
	414.218

9) Inventarier

Anskaffningsvärden IB	68.288
Investeringar 2011	<u>+15.541</u>
	83.829
Ack. avskrivningar IB	58.447
Avskrivning 2011	<u>10.617</u>
	69.064
Bokfört värde	13.965
10) Fastighetsförsäkring	6.805
Comhem	<u>18.498</u>
	25.303
11) SEB Likviditetsfond SEK Ack	
Marknadsvärde	307.954
Anskaffningsvärde	292.895
12) Banklån SEB	6.243.340
Amorteringar 2012	<u>-107.205</u>
	6.136.135

13) Fjärrvärme	107.567
Trappstädning	12.742
El	12.086
Arvode Fastighetsägarna	7.625
Felsökning timer	4.568
Renhållning	758
Nyckel	226
Kontorsmateriel	<u>119</u>
	145.691

14) Personalens källskatt	33.750
Banklån	107.205
Arbetsgivaravgift	30.837
Skuld Nordea	10.000
Utlägg arbetsmöte	<u>1.940</u>
	183.732

15) Upplupna räntor	6.372
Förutbetalda hyror	<u>175.366</u>
	181.737

FÖRENINGENS LÅN 31.12.11

Lånenummer	Belopp	Räntesats	Villkor
25624637	1.909.000	3,34 %	50 år, rörlig
22033433	1.038.000	3,34 %	50 år, rörlig
17102052	979.840	3,34 %	50 år, rörlig
30453204	978.000	3,34 %	50 år, rörlig
22966817	1.338.000	3,34%	50 år, rörlig
Summa	6.243.340		


Under 2011 har 107.205 amorterats.

Samtliga lån hos SEB

Göteborg 2012-03-15



Lennart Bornmalm



Lars-Gustaf Larsson



Paula Gustafsson



Pierre Landou



John Sjöberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer för BRF Töpelsgatan 6-8-10 har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2011.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2012-03-15



Thomas S Gustavsson

HYRESHÖJNINGAR 1982-2011

82-07-01	+5%
82-11-01	+10%
83-07-01	+20%
85-01-01	+10%
86-01-01	+10%
87-01-01	+5%
90-04-01	+10%
90-10-01	+10%
91-10-01	+7%
92-07-01	+10%
94-05-01	+10%
95-01-01	+5%
01-02-01	+10%
03-01-01	+8%
04-05-01	+10%
05-05-01	+10%
11-01-01	+5%

UNDERHÅLL 1982-2010

- 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** 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
Beskrning av träd
- 1999** Ny tvättmaskin
Installation av tryckreduceringsventiler
- 2000** Ommålning av trapphus
Galvanisering av trappstaket
Stödmurar vid garagedfarer
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
Justering av dörrar och fönster
Installation av trekantslås i elcentraler
Installation av molokstation
- 2010** Installation av trädgårdsbelysning
Nytt porttelefonsystem
Dörrautomatik entrédörr 10D
- 2011** Renovering av takfönster i vindslägenheterna

BUDGET 2012

Fjärrvärme	550.000
Avskrivningar	470.000
Räntekostnader	200.000
Underhåll	180.000
Tomträtt	158.000
Renhållning	155.000
Trädgårdsskötsel	110.000
Skatt	86.000
Vatten	85.000
Kabel-TV	80.000
El	70.000
Trappstädning	80.000
Bokföring	78.000
Övriga kostnader	70.000
Fastighetsskötsel	60.000
Gräsklippning	40.000
Arbetsgivaravgifter	37.000
Försäkring	28.000
Styrelsearvoden	30.000
Datakostnader	9.000
Kontorsmateriel	8.000
Revision	7.000
Bredband	5.000
Bankkostnader	<u>2.000</u>
	2.598.000
Intäkter	2.200.000
Resultat	-398.000

UNDERHÅLLSPLAN 2012-2015

Hösten 2007 tog styrelsen fram en underhållsplan, som sträcker sig fram till år 2028. Den är ett omfattande Excel-dokument och här visas endast de kommande 4 åren.

2012

Nya vattenledningar i samtliga hus	3.000.000 kronor
Gästrum, källaren 10D	100.000 kronor
Rörelsesensorer i trappbelysning	100.000 kronor

2013

Nya garageportar	120.000 kronor
------------------	----------------

2014

Utbyte av värmeelement	400.000 kronor
Ny tvättstuga i 6:an (ev.)	200.000 kronor

2015

Nya tvättmaskiner	50.000 kronor
Nya torktumlare	40.000 kronor

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.

Föreningen kommer under 2011 att introducera en hemsida, med syfte att öka kontakterna med medlemmarna.

Närheten till Delsjöreservatet och Göteborgs centrum, samt en välskött bostadsrättsförening är en stark attraktionsfaktor. Detta avspeglas inte minst i prisutvecklingen på bostadsrätterna inom föreningen under senare år.



TELEFONLISTA

Hisingens Rör & VVS Butik AB Reza Askari	031-22 12 21 0702-20 04 59
Lennart Kindberg Måleri HB	031-44 31 80 0737-09 86 32
Sävedalens Trädgårdsanläggningar Ronny Augustsson	031-760 1870 0709-26 66 17
Renova	031-61 80 00
Park och Natur	031-365 57 00
ElectServiceAB Lars Berntsson	031-47 26 60 0708-38 33 68
Dema Plåt HB Dennis Hansson Mats Nyman	031-330 25 16 0706-07 54 50 0706-07 54 44
Kretsloppskontoret Stefan Carlsson	031-61 10 00
Elektroservice Lennart	0771-61 52 00 0706-22 26 24
BK Bygg Snickare	0706-79 29 00
Lars-Gustaf Larsson Kassör, nyckelansvarig, webmaster	0709-51 70 64

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 föregående år
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 verksamhetsåret