



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Töpelsgatan 6, 8, 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Töpelsgatan 6, 8, 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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

Styrelsen

Martin Daniel Hammarén	Ledamot
Jim Kennet Mikael Thorsson	Ledamot
Lena Wersén	Ledamot
Anna Winsenius	Ledamot

Fredrik Lagerström	Suppleant
Pierre Georges Landou	Suppleant
Mikael Maxe	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fredrik Lagerström, Pierre Georges Landou, Mikael Maxe och Jim Kennet Mikael Thorsson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Thomas S Gustavsson	Ordinarie Extern
Birgitta Axelsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Jan Falk

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-28.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-18. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

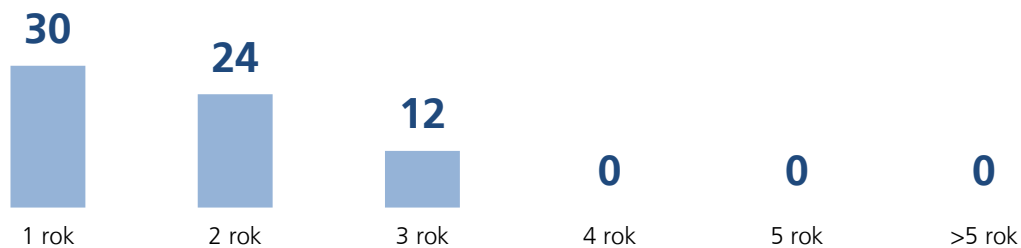
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 326 m², varav 3 102 m² utgör lägenhetsyta och 224 m² 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
Eternit plattor på gavel fasad genomgånga och säkrade	2017	
Tätningsskivor till fönster har erbjudits till samtliga medlemmar	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.	2009	
Omläggning plattsatta gångar. Målning av skyddsrum och källargångar. Justering av dörrar och fönster. Installation av Molokstation.	2008	
Nya vindsdörrar. Tvättmaskin ersättning. Dörrstängare vind ersättning. Renovering lokal 6C. Nya termostatventiler överallt. Omläggning plattsatta gångar.	2007	Peab
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.	2006	
Renovering av all el avslutad. Renovering uppbördsrum. Målning källargångar. Löpande underhåll av trädgård. Målning takdetaljer 10:an.	2005	ProLine. Elekt service.
Relining av avloppsrör. Renovering av all el påbörjad. Målning takdetaljer 8:an. Nya entrédörmattor. 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. lordningställande av skyddsrum.	2003	
Installation av säkerhetsdörrar. Renovering av styrelserummet. Torktumlare tvättstuga 2. Fönstergaller lokal 6C. Dränering av gräsmatta mellan 8 och 10.	2002	
Installation av fibernät. Nya kodlås 6:an.	2001	Bredbandsbolaget 100 Mbit

Utfört underhåll forts	År	Kommentar
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. Byte av samtliga rörventiler i källargångarna.	1997	
Installation av torkrumsavfuktare.	1996	
Uppschaktning av avlopp utanför 6:an. Installation gavellampor, fast belysning i uppgångar. Ny tvättmaskin.	1995	
Utbyte av lås för portar, källar och vindsdörrar. Installation av Telecode porttelefoner. Renovering tvättstugor. Ny tvättmaskin. Renovering källargångar.	1994	
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. Renovering vindslägenhet 10D. Reparation av värmekulvert	1990	
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.	1985	
Trädgårdsrenoveering. 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.

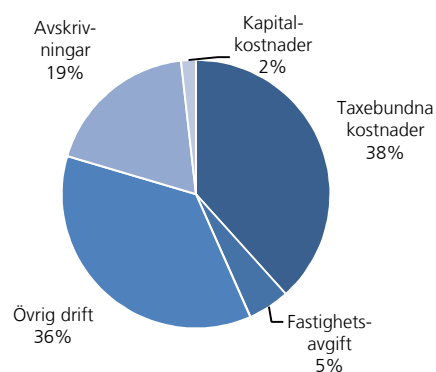
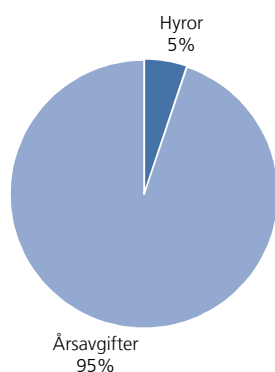
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetskötsel	Pierre Landou
Trädgårdsskötsel	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Trappstädning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Gräsklippning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
Sophämtning	Renova AB
Renhållning och snöröjning	Sävedalens Trädgårdsanläggningar
TV- och internetleverantör	Comhem och Bredbandsbolaget

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 269 029	1 604 688
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 220 643	2 229 365
Finansiella intäkter	102	23
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 116
Ökning av kortfristiga skulder	69 359	55 757
	2 290 104	2 288 261
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 493 387	1 635 848
Finansiella kostnader	33 286	41 446
Ökning av materiella anläggningstillgångar	413 875	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 499	0
Minskning av långfristiga skulder	117 300	946 625
	2 059 347	2 623 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 499 785	1 269 029
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	230 756	-335 658

*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 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	679	678	697
Hyror/m ² hyresrättsyta	321	321	321	69
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 295	1 333	1 638	1 667
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	12	14
Värmekostnad/m ² totalyta	145	137	142	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	36	40	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	10	12	26	13
Soliditet (%)	24	19	14	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	349	208	247	375
Nettoomsättning (tkr)	2 220	2 221	2 218	2 218

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 102 m² bostäder och 224 m² lokaler.

Förändringar 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
Fond för yttre underhåll	1 161 339	160 533	207 610	793 196
S:a bundet eget kapital	1 236 039	160 533	207 610	867 896
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-160 533	-160 533	0	0
Årets resultat	348 988	348 988	-207 610	207 610
S:a fritt eget kapital	188 455	188 455	-207 610	207 610
S:a eget kapital	1 424 495	348 988	0	1 075 506

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	348 988
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-160 533
summa balanserat resultat	188 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	188 455
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 220 228	2 221 056
Övriga rörelseintäkter	Not 3	415	8 309
Summa rörelseintäkter		2 220 643	2 229 365
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 225 088	-1 353 944
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 118	-95 740
Personalkostnader	Not 6	-151 182	-186 164
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-345 083	-344 483
Summa rörelsekostnader		-1 838 471	-1 980 331
RÖRELSERESULTAT		382 172	249 033
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102	23
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 286	-41 446
Summa finansiella poster		-33 184	-41 423
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		348 988	207 610
ÅRETS RESULTAT		348 988	207 610

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 121 805	4 053 013
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 121 805	4 053 013
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 121 805	4 053 013
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 951	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 503 204	1 273 900
Summa kortfristiga fordringar		1 506 155	1 273 900
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	292 895	292 895
		292 895	292 895
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		108	108
Summa kassa och bank		108	108
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 799 159	1 566 904
SUMMA TILLGÅNGAR		5 920 964	5 619 917

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 700	74 700
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 161 339	793 196
Summa bundet eget kapital		1 236 039	867 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-160 533	0
Årets resultat		348 988	207 610
Summa fritt eget kapital		188 455	207 610
SUMMA EGET KAPITAL		1 424 495	1 075 506
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 900 925	4 018 225
Summa långfristiga skulder		3 900 925	4 018 225
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	117 300	117 300
Leverantörsskulder		131 101	115 632
Övriga skulder		0	68 813
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	347 143	224 440
Summa kortfristiga skulder		595 544	526 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 920 964	5 619 917

Noter

Belopp anges i 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	133	133
Fastighetsförbättringar	10-30	10-30
Markanläggning	20	20

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 106 002	2 105 871
Hyror lokaler	72 000	72 000
Hyror garage	39 960	39 960
Hyror förråd	2 160	3 120
Öresutjämning	106	105
	2 220 228	2 221 056

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	415	8 309
	415	8 309

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	69 368	79 793
	Snöröjning/sandning	38 625	41 312
	Städning entreprenad	52 484	60 087
	Gemensamma utrymmen	799	0
	Gård	790	0
	Förbrukningsmateriel	572	16 844
		162 637	198 036
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 976
	Lås	2 301	3 832
	VVS	11 000	21 684
	Elinstallationer	0	17 340
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 378	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	26 923
	Vattenskada	0	5 750
		15 679	85 505
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	61 875
		0	61 875
	Taxebundna kostnader		
	El	49 296	44 030
	Värme	483 054	456 323
	Vatten	125 573	120 531
	Sophämtning/renhållning	53 417	55 363
		711 340	676 247
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 410	32 757
	Tomträttsavgäld	157 384	157 384
	Kabel-TV	51 286	50 240
		242 080	240 381
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	93 352	91 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 225 088	1 353 944
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	14 000	6 922
	Föreningskostnader	6 178	3 527
	Styrelseomkostnader	1 890	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 629	580
	Förvaltningsarvode	78 091	75 260
	Administration	14 330	2 789
	Korttidsinventarier	0	2 615
	Konsultarvode	0	4 047
		117 118	95 740

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	90 575	143 962
	Löner	27 000	0
	Sociala kostnader	33 607	42 202
		151 182	186 164
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	10 901	10 901
	Förbättringar	332 458	333 582
	Markanläggning	1 724	0
		345 083	344 483
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 208 690	11 208 690
	Nyanskaffningar	413 875	0
	Utgående anskaffningsvärde	11 622 565	11 208 690
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 155 677	-6 811 194
	Årets avskrivningar enligt plan	-345 083	-344 483
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 500 760	-7 155 677
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 121 805	4 053 013
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 511 000	27 511 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
		53 511 000	53 511 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 000 000	53 000 000
	Lokaler	511 000	511 000
		53 511 000	53 511 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	83 829	83 829
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	83 829	83 829
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-83 829	-83 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-83 829	-83 829
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3 500	3 500
	Skattefordran	27	1 479
	Klientmedel hos SBC	1 499 677	1 268 921
		1 503 204	1 273 900

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	SEB Likviditetsfond-SEK	256 839	268 288	256 839
	SEB Likviditetsfond-Lux	36 056	38 494	36 056
		292 895	306 782	292 895

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	793 196	546 520
	Reservering enligt stadgar	160 533	0
	Reservering enligt stämmobeslut	207 610	246 676
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 161 339	793 196

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,760 %	4 018 225	4 135 525	2019-03-29
	Summa skulder till kreditinstitut		4 018 225	4 135 525	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-117 300	-117 300	
			3 900 925	4 018 225	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 431 725 kronor.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 900 000	6 900 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	27 000	0
	Arvoden	101 775	22 400
	Sociala avgifter	37 126	7 040
	Ränta	254	182
	Avgifter och hyror	180 988	194 818
		347 143	224 440

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

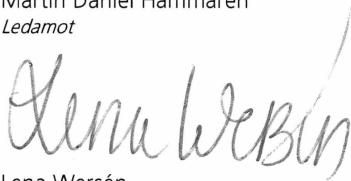
GÖTEBORG den 12 / 3 2019



Martin Daniel Hammarén
Ledamot



Jim Kennet Mikael Thorsson
Ledamot



Lena Wersén
Ledamot



Anna Winsenius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2019



Thomas S 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 2018.

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 den 16 / 3 2019



Thomas S Gustavsson



Birgitta Axelsson