

# 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 bostadsrättsföreningen. 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**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 2019.

---

## 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

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Martin Daniel Hammarén     | Ledamot |
| Carl Fredrik Lagerström    | Ledamot |
| Pierre Georges Landou      | Ledamot |
| Jim Kennet Mikael Thorsson | Ledamot |
| Lena Barbro Wersén         | Ledamot |
| Anna Maria Karin Winsenius | Ledamot |

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Lars Mikael Maxe         | Suppleant |
| David Minh Tuan Nguyen   | Suppleant |
| Maria Paraskevi Sakalaki | Suppleant |

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

Martin Daniel Hammarén, Lars Mikael Maxe, David Minh Tuan Nguyen, Maria Paraskevi Sakalaki, Lena Barbro Wersén och Anna Maria Karin Winsenius.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Thomas S Gustavsson                      Ordinarie Extern  
Birgitta Axelsson                            Ordinarie Intern

### Valberedning

Jan Falk    Sammankallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06.

### 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

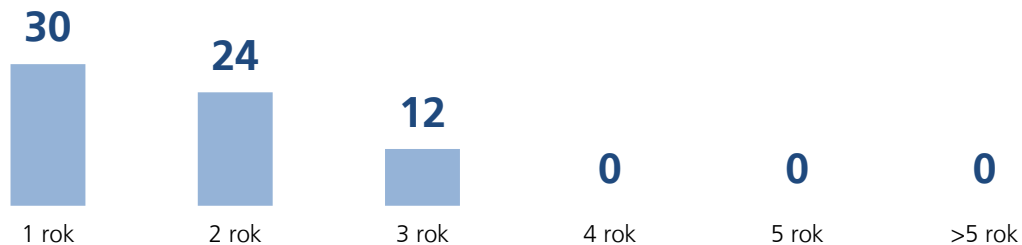
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 326 m<sup>2</sup>, varav 3 102 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta 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                 |
|--|------|---------------------------|
| Ny värmepanna  | 2019 |                           |
| Eternit plattor på gavel fasad genomgåa och säkrade  | 2017 |                           |
| Tätningsslistor 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. Dörrautomatik entré 10D.   | 2010 |                           |
| 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 |                           |
| Relining av avloppsrör. Renovering av all el påbörjad.   | 2004 | ProLine. Elekt service.   |
| Målning takdetaljer 8:an. Nya entrédörmattor. Byte av cirkulationspump. Målning av källargångar, mangelrum och 10:ans toalett  | 2003 |                           |
| Målning efter dörrinstallationer. Målning takdetaljer 6:an. Byte av porttelefoner i 8 och 10. lordningställande av skyddsrum.  | 2002 |                           |
| Installation av säkerhetsdörrar. Renovering av styrelserummet. Torktumlare tvättstuga 2. Fönstergaller lokal 6C. Dränering av gräsmatta mellan 8 och 10.   | 2001 |                           |
| Installation av fibernät. Nya kodlås 6:an.   | 2001 | Bredbandsbolaget 100 Mbit |

| Utfört underhåll forts   | År   | Kommentar |
|--|------|-----------|
| Ommålning av trapphus.<br>Galvanisering trappstaket.<br>Stödmurar vid garagenerfarter.<br>Bättringsmålning takdetaljer.<br>Belysning och lagning av trappa<br>gaveln 10:an | 2000 |           |
| Ny tvättmaskin. Installation av<br>tryckreduceringsventiler.   | 1999 |           |
| Renovering källarfönster. Ny<br>centrifug. Beskärning av träd.   | 1998 |           |
| Installation av torktumlare<br>tvättstuga 1. Renov. vindslägenhet<br>8A. Byte av samtliga rörventiler i<br>källargångarna.   | 1997 |           |
| Installation av torkrumsavfuktare.   | 1996 |           |
| Uppschaktning av avlopp utanför<br>6:an. Installation gavellampor, fast<br>belysning i uppgångar. Ny<br>tvättmaskin.   | 1995 |           |
| Utbyte av lås för portar, källar och<br>vindsdörrar. Installation av Telecode<br>porttelefoner. Renovering<br>tvättstugor. Ny tvättmaskin.<br>Renovering källargångar.     | 1994 |           |
| Renovering vindslägenhet 6B.<br>Reparation värmekulvert mellan 8<br>och 10. Renovering av två brunnar.   | 1993 |           |
| Beskärning av träd. Reparation av<br>piskbalkong i 8C  | 1991 |           |
| Omläggning av tak, byte av<br>takfönster. Installation av kabeltv.<br>Renovering vindslägenhet 10D.<br>Reparation av värmekulvert  | 1990 |           |
| Överbyggnad av piskbalkonger, nya<br>piskställ och dörrar. Reparation av<br>lokal i 6C. Vattenskada utanför<br>10:an. Målning av styrelserummet                            | 1989 |           |
| Nya portar och källardörrar. Byte av<br>kranar i källare   | 1988 |           |
| Reparation av källartrappor  | 1987 |           |
| Nya balkonger. Renovering<br>vindslägenhet 6A.   | 1985 |           |
| Trädgårdsrenoveering. Reparation<br>piskbalkong 8C   |      |           |
| Nya fönster (3-glas) och<br>balkongdörrar. Renovering<br>vindslägenheter 8A, 8D.   | 1984 | H-fönster |
| Stuprör, lagning tegel   | 1983 |           |
| Installation av fjärrvärme   | 1982 |           |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

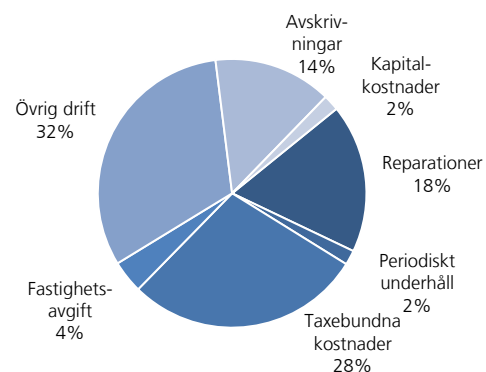
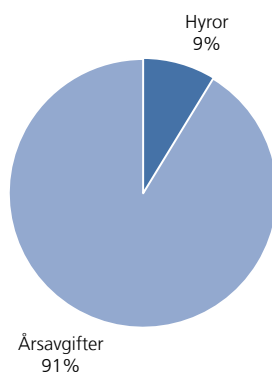
| Avtal                      | Leverantör                          |
|----------------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning      | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fastighetskötsel           | Pierre Landou                       |
| Trädgårdsskötsel           | 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                   | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>1 499 785</b> | <b>1 269 029</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelseintäkter                            | 2 308 090        | 2 220 643        |
| Finansiella intäkter                       | 333              | 102              |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 2 978            | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 0                | 69 359           |
|  | <b>2 311 401</b> | <b>2 290 104</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 2 053 616        | 1 493 387        |
| Finansiella kostnader                      | 45 716           | 33 286           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0                | 413 875          |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                | 1 499            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 87 975           | 117 300          |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 78 526           | 0                |
|  | <b>2 265 833</b> | <b>2 059 347</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>1 545 354</b> | <b>1 499 785</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>45 569</b>    | <b>230 756</b>   |

\*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 1 377 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: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 679   | 679   | 679   | 678   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 321   | 321   | 321   | 321   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 1 267 | 1 295 | 1 333 | 1 638 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16    | 15    | 13    | 12    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 137   | 145   | 137   | 142   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 40    | 38    | 36    | 40    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 14    | 10    | 12    | 26    |
| Soliditet (%)                            | 23    | 24    | 19    | 14    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -141  | 349   | 208   | 247   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 308 | 2 220 | 2 221 | 2 218 |

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       | 1 384 797               | 223 458               | 0  | 1 161 339               |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>1 459 497</b>        | <b>223 458</b>        | <b>0</b>   | <b>1 236 039</b>        |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                         |                       |  |                         |
| Balanserat resultat            | -35 003                 | -223 458              | 348 988  | -160 533                |
| Årets resultat                 | -140 586                | -140 586              | -348 988   | 348 988                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-175 589</b>         | <b>-364 044</b>       | <b>0</b>   | <b>188 455</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>1 283 909</b>        | <b>-140 586</b>       | <b>0</b>   | <b>1 424 495</b>        |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | -140 586        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 188 455         |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -223 458        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-175 589</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                 |
|-----------------|
| 42 875          |
| <b>-132 714</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 2 307 590         | 2 220 228         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 500               | 415               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>2 308 090</b>  | <b>2 220 643</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -1 694 270        | -1 225 088        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -191 632          | -117 118          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -167 713          | -151 182          |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -349 677          | -345 083          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-2 403 293</b> | <b>-1 838 471</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-95 203</b>    | <b>382 172</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 333               | 102               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -45 716           | -33 286           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-45 383</b>    | <b>-33 184</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-140 586</b>   | <b>348 988</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-140 586</b>   | <b>348 988</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 8  | 3 772 128         | 4 121 805         |
| Inventarier                                   | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 772 128</b>  | <b>4 121 805</b>  |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>3 772 128</b>  | <b>4 121 805</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 0                 | 2 951             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 10 | 1 548 746         | 1 503 204         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 548 746</b>  | <b>1 506 155</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>1 841 749</b>  | <b>1 799 159</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>5 613 877</b>  | <b>5 920 964</b>  |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 74 700            | 74 700            |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 1 384 797         | 1 161 339         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>1 459 497</b>  | <b>1 236 039</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -35 003           | -160 533          |
| Årets resultat                                 |           | -140 586          | 348 988           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-175 589</b>   | <b>188 455</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>1 283 909</b>  | <b>1 424 495</b>  |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 3 812 950         | 3 900 925         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>3 812 950</b>  | <b>3 900 925</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 117 300           | 117 300           |
| Leverantörsskulder                             |           | 132 019           | 131 101           |
| Skatteskulder                                  |           | 2 363             | 0                 |
| Övriga skulder                                 |           | 76 834            | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 188 502           | 347 143           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>517 018</b>    | <b>595 544</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>5 613 877</b>  | <b>5 920 964</b>  |

## 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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Byggnader               | 133         | 133         |
| Fastighetsförbättringar | 10-30       | 10-30       |
| Markanläggning          | 20          | 20          |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                 | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter     | 2 106 133        | 2 106 002        |
| Hyror lokaler   | 72 000           | 72 000           |
| Hyror parkering | 88 560           | 0                |
| Hyror garage    | 39 590           | 39 960           |
| Hyror förråd    | 1 200            | 2 160            |
| Öresutjämning   | 107              | 106              |
|                 | <b>2 307 590</b> | <b>2 220 228</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
|-----------------|-------------|-------------|
| Övriga intäkter | 500         | 415         |
|                 | <b>500</b>  | <b>415</b>  |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 79 762           | 69 368           |
|              | Snöröjning/sandning                    | 48 000           | 38 625           |
|              | Städning entreprenad                   | 44 562           | 52 484           |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 0                | 799              |
|              | Gård                                   | 579              | 790              |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 765              | 572              |
|              |  | <b>173 668</b>   | <b>162 637</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 1 156            | 0                |
|              | Lås                                    | 6 441            | 2 301            |
|              | VVS                                    | 2 585            | 11 000           |
|              | Elinstallationer                       | 51 189           | 0                |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 2 378            |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 77 035           | 0                |
|              | Vattenskada                            | 300 001          | 0                |
|              |  | <b>438 407</b>   | <b>15 679</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Värmeanläggning                        | 42 875           | 0                |
|              |  | <b>42 875</b>    | <b>0</b>         |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 54 100           | 49 296           |
|              | Värme                                  | 457 115          | 483 054          |
|              | Vatten                                 | 133 317          | 125 573          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 47 130           | 53 417           |
|              | Grovsopor                              | 7 759            | 0                |
|              |  | <b>699 421</b>   | <b>711 340</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 34 411           | 33 410           |
|              | Tomträttsavgäld                        | 157 384          | 157 384          |
|              | Kabel-TV                               | 52 362           | 51 286           |
|              |  | <b>244 157</b>   | <b>242 080</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>95 742</b>    | <b>93 352</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 694 270</b> | <b>1 225 088</b> |
| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>        | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|              | Juridiska åtgärder                     | 66 875           | 0                |
|              | Revisionsarvode extern revisor         | 14 219           | 14 000           |
|              | Föreningskostnader                     | 3 452            | 6 178            |
|              | Styrelseomkostnader                    | 659              | 1 890            |
|              | Fritids- och trivselkostnader          | 3 012            | 2 629            |
|              | Förvaltningsarvode                     | 80 560           | 78 091           |
|              | Administration                         | 2 480            | 14 330           |
|              | Konsultarvode                          | 20 375           | 0                |
|              |  | <b>191 632</b>   | <b>117 118</b>   |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 130 775           | 90 575            |
|              | Löner   | 0                 | 27 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 36 938            | 33 607            |
|              |   | <b>167 713</b>    | <b>151 182</b>    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | Byggnad                                       | 10 901            | 10 901            |
|              | Förbättringar                                 | 318 082           | 332 458           |
|              | Markanläggning                                | 20 694            | 1 724             |
|              |   | <b>349 677</b>    | <b>345 083</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 11 622 565        | 11 208 690        |
|              | Nyanskaffningar                               | 0                 | 413 875           |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>11 622 565</b> | <b>11 622 565</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -7 500 760        | -7 155 677        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -349 677          | -345 083          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-7 850 437</b> | <b>-7 500 760</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>3 772 128</b>  | <b>4 121 805</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 31 486 000        | 27 511 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 43 000 000        | 26 000 000        |
|              |   | <b>74 486 000</b> | <b>53 511 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 74 000 000        | 53 000 000        |
|              | Lokaler                                       | 486 000           | 511 000           |
|              |   | <b>74 486 000</b> | <b>53 511 000</b> |
|              | Fastigheten är upplåten med tomträtt.         |                   |                   |

| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                    | <b>2019-12-31</b>    | <b>2018-12-31</b>     |                      |                                  |
|---------------|--|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                      |                       |                      |                                  |
|               | Vid årets början                               | 83 829               | 83 829                |                      |                                  |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                    | 0                     |                      |                                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | -63 594              | 0                     |                      |                                  |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>20 235</b>        | <b>83 829</b>         |                      |                                  |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                      |                       |                      |                                  |
|               | Vid årets början                               | -83 829              | -83 829               |                      |                                  |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                    | 0                     |                      |                                  |
|               | Utrangering/försäljning                        | 63 594               | 0                     |                      |                                  |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-20 235</b>       | <b>-83 829</b>        |                      |                                  |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>              |                      |                                  |
| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | <b>2019-12-31</b>    | <b>2018-12-31</b>     |                      |                                  |
|               | Skattekonto                                    | 3 500                | 3 500                 |                      |                                  |
|               | Skattefordran                                  | 0                    | 27                    |                      |                                  |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 1 545 246            | 1 499 677             |                      |                                  |
|               |  | <b>1 548 746</b>     | <b>1 503 204</b>      |                      |                                  |
| <b>Not 11</b> | KORTFRISTIGA<br>PLACERINGAR                    | <b>Bokfört värde</b> | <b>Verkligt värde</b> | <b>Bokfört värde</b> |                                  |
|               |  | <b>2019-12-31</b>    | <b>2019-12-31</b>     | <b>2018-12-31</b>    |                                  |
|               | SEB Likviditetsfond-SEK                        | 256 839              | 267 357               | 256 839              |                                  |
|               | SEB Likviditetsfond-Lux                        | 36 056               | 38 360                | 36 056               |                                  |
|               |  | <b>292 895</b>       | <b>305 717</b>        | <b>292 895</b>       |                                  |
| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                       | <b>2019-12-31</b>    | <b>2018-12-31</b>     |                      |                                  |
|               | Vid årets början                               | 1 161 339            | 793 196               |                      |                                  |
|               | Reservering enligt stadgar                     | 223 458              | 160 533               |                      |                                  |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                | 0                    | 207 610               |                      |                                  |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 | 0                    | 0                     |                      |                                  |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            | 0                    | 0                     |                      |                                  |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          | <b>1 384 797</b>     | <b>1 161 339</b>      |                      |                                  |
| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    | <b>Räntesats</b>     | <b>Belopp</b>         | <b>Belopp</b>        | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|               |  | <b>2019-12-31</b>    | <b>2019-12-31</b>     | <b>2018-12-31</b>    |                                  |
|               | Nordea   | 1,010 %              | 3 930 250             | 4 018 225            | 2020-04-29                       |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                      | <b>3 930 250</b>      | <b>4 018 225</b>     |                                  |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                      | -117 300              | -117 300             |                                  |
|               |  |                      | <b>3 812 950</b>      | <b>3 900 925</b>     |                                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 343 750 kronor.

| <b>Not 14</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 6 900 000         | 6 900 000         |

| <b>Not 15</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Löner   | 0                 | 27 000            |
|               | Arvoden   | 0                 | 101 775           |
|               | Sociala avgifter                                    | 0                 | 37 126            |
|               | Ränta   | 6 942             | 254               |
|               | Avgifter och hyror                                  | 181 560           | 180 988           |
|               | Revisionsarvode                                     | 0                 | 0                 |
|               | Arbetsgivaravgifter                                 | 0                 | 0                 |
|               |   | <b>188 502</b>    | <b>347 143</b>    |

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 24 / 03 2020



Martin Daniel Hammarén  
Ledamot



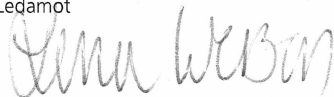
Carl Fredrik Lagerström  
Ledamot



Pierre Georges Landou  
Ledamot



Jim Kennet Mikael Thorsson  
Ledamot



Lena Barbro Wersén  
Ledamot



Anna Maria Karin Winsenius  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2020



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 2019.

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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 1 4 2020



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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)