

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KASTELLGATAN 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2003.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2001-10-02 hos PRV.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 5:8	1999	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom If Skadeförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Uppvärmning i fastigheten är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus i 6 till 8 våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 807 kvadratmeter, varav 1 662 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 145 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid	Uppsägning
Konst	3 år	2004-06-30
Akvariedetaljist	3 år	2005-10-31

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	26	5	1

### Fastighetens tekniska status

Fastigheten byggdes 2000.

### Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har under året 5 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Beviljas vid jobb på annan ort alternativt studier.

Beviljas 1 år i taget. Normalt max 2 år.

Beviljas med kontrakt som skall godkännas av styrelsen.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Com Hem.

### Styrelsens sammansättning

Sven Åke Johansson	Ordförande	
Fredrik Johansson	Sekreterare	
Åsa Eliasson	Kassör	
Per Borgström	Ledamot	Fastighetsskötare
Bo Ernback	Ledamot	
Marcus Cristenson	Suppleant	
Kristina Midander	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Anders Ivdal	KPMG	Ordinarie Extern
Jan Malm	KPMG	Suppleant Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Robert Grou, Harriet Almgren, Martin Volmerstedt.

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2003-05-21.

## Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt betalas för närvarande inte på bostadsdelen, men from år 2005 utgår halv fastighetsskatt och from år 2010 hel fastighetsskatt. För bland annat denna kommande kostnadsökning, så räknar styrelsen planenligt med en höjning av årsavgifterna på cirka 2 % per år. Lånen kommer också att skrivas om under 2005. Förmodligen då till lägre ränta än dagens.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>	<b>2001</b>	<b>2000</b>
Årsavgift/kvm Bostadsrättsyta	719	687	627	409
Lån/kvm Bostadsrättsyta	12050	12111	12172	12233
Elkostnad/hushåll	1119	1023	938	706
Värmekostnad/hushåll	3817	5101	4919	2504
Vattenkostnad/hushåll	872	859	671	700

## Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår följande resultatdisposition

årets resultat:	31 028
och ansamlad förlust	<u>-404 092</u>
summa	-373 064

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar, finansieringsanalys med noter.

<b>RESULTATRÄKNING 1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 464 564	1 409 376
Övriga rörelseintäkter		<u>8 719</u>	<u>7 126</u>
		<b>1 473 283</b>	<b>1 416 502</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetsskötsel	Not 2	-32 390	-31 098
Reparationer		-21 493	-5 346
Taxebundna kostnader		-237 975	-273 544
Övriga driftskostnader		-31 215	-27 767
Fastighetsskatt		-14 160	-14 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 463	-82 457
Personalkostnader		-10 226	-12 782
Avskrivningar		<u>-105 775</u>	<u>-105 775</u>
		<b>-532 696</b>	<b>-552 928</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>940 587</b>	<b>863 574</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter		14 801	15 916
Räntekostnader		-1 181 896	-1 187 616
Räntebidrag		<u>341 536</u>	<u>342 036</u>
		<b>-825 559</b>	<b>-829 664</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>115 028</b>	<b>33 910</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Föreningens reparationsfond	Not 7	<u>-84 000</u>	<u>-84 000</u>
		<b>-84 000</b>	<b>-84 000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>31 028</b>	<b>-50 090</b>

<b>BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	43 360 265	43 464 265
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>3 550</u>	<u>5 325</u>
		<b>43 363 815</b>	<b>43 469 590</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>43 366 615</b>	<b>43 472 390</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		965	
Förutbetalda kostnader	Not 5	8 823	8 838
Upplupna räntebidrag		<u>56 500</u>	<u>57 000</u>
		<b>66 288</b>	<b>65 838</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa, postgiro och bank		2 143	
SBC klientmedel i SHB		<u>861 829</u>	<u>744 903</u>
		<b>863 971</b>	<b>744 903</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>930 259</b>	<b>810 741</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 296 874</b>	<b>44 283 131</b>

<b>BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER</b>		<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		23 461 700	23 461 700
Upplåtelseavgifter		<u>133 300</u>	<u>133 300</u>
		<b>23 595 000</b>	<b>23 595 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-404 092	-354 002
Årets resultat		<u>31 028</u>	<u>-50 090</u>
		<b>-373 064</b>	<b>-404 092</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 221 936</b>	<b>23 190 908</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>	Not 7		
Föreningens reparationsfond		<u>301 000</u>	<u>217 000</u>
		<b>301 000</b>	<b>217 000</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	<u>20 332 000</u>	<u>20 436 000</u>
		<b>20 332 000</b>	<b>20 436 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	104 000	104 000
Leverantörsskulder			38 112
Skatteskulder		14 160	14 160
Övriga kortfristiga skulder			173
Upplupna kostnader	Not 9	240 646	207 000
Förutbetalda avgifter och hyror		<u>83 132</u>	<u>75 778</u>
		<b>441 938</b>	<b>439 223</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>44 296 874</b>	<b>44 283 131</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		20 800 000	20 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

<b>FINANSIERINGSANALYS</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	31 028	-50 090
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	105 775	105 775
Avsättningar föreningens reparationsfond	<u>84 000</u>	<u>84 000</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<b>220 803</b>	<b>139 685</b>
Förändringar kortfristiga fordringar	-450	1 662
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	<u>2 716</u>	<u>-8 166</u>
	<b>2 265</b>	<b>-6 504</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>223 069</b>	<b>133 181</b>
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och mark		-35 704
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 704</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Långfristiga skulder                      Not 8	<u>-104 000</u>	<u>-104 000</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-104 000</b>	<b>-104 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>119 069</b>	<b>-6 523</b>
Likvida medel vid årets början	744 903	751 426
Likvida medel vid årets slut	<u>863 971</u>	<u>744 903</u>
	<b>119 069</b>	<b>-6 523</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Föreningens reparationsfond har redovisats som en avsättning och dess förändring har redovisats över resultaträkningen

Bokföringsnämndens allmänna råd, som börjar gälla för räkenskapsår från och med 2004-01-01 innebär att föreningens reparationsfond skall redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital och inte påverka resultaträkningen.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

	<b>2003</b>	<b>2002</b>
Byggnad	årets amort	årets amort
Inventarier	20,0%	20,0%

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

### NOT 1

#### ÅRSavgIFTER, HYRESINTÄKTER

Årsavgifter	1 219 728	1 165 404
Hysesintäkter	244 836	243 972
	<b>1 464 564</b>	<b>1 409 376</b>

### NOT 2

#### RÖRELSENS KOSTNADER

##### Fastighetsskötsel och städning

Städning entreprenad	27 625	28 050
Gård		399
Hiss	3 100	1 032
Förbrukningsmateriel	1 665	1 617
	<b>32 390</b>	<b>31 098</b>

##### Reparationer

Lås	981	2 818
Hiss	11 862	825
Skadegörelse	8 650	
Övrigt		1 703
	<b>21 493</b>	<b>5 346</b>

##### Taxebundna kostnader

Elkostnader	36 930	33 753
Värmekostnader	125 961	168 330
Vattenkostnader	28 784	28 337
Sophämtning	42 043	38 963
Renhållning	1 155	1 128
Hisslarm	3 102	3 033
	<b>237 975</b>	<b>273 544</b>

<b>NOT 2 (fortsättning)</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	10 057	9 874
Kabel-TV/Satellit-TV	21 158	17 893
	<b>31 215</b>	<b>27 767</b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>14 160</b>	<b>14 160</b>
<b>Övriga förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Inkasso/betalningsföreläggande	1 313	1 538
Revisionsarvode (extern revisor)	18 125	5 250
Förvaltningsarvode	44 108	41 688
Arvode SBC övrigt	6 250	2 000
Administration	3 210	2 764
Korttidsinventarier	2 107	
Konsultarvode		24 867
Avgift till organisationer	4 350	4 350
	<b>79 463</b>	<b>82 457</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	8 000	10 000
Sociala kostnader	2 226	2 782
	<b>10 226</b>	<b>12 782</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	104 000	104 000
Inventarier	1 775	1 775
	<b>105 775</b>	<b>105 775</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>532 696</b>	<b>552 928</b>
<b>NOT 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	43 724 265	43 688 561
Nyanskaffningar		35 704
Utgående anskaffningsvärde	<b>43 724 265</b>	<b>43 724 265</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-260 000	-156 000
Årets avskrivningar enligt plan	-104 000	-104 000
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-364 000</b>	<b>-260 000</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>43 360 265</b>	<b>43 464 265</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000

<b>NOT 3 (fortsättning)</b>	<b>2003</b>	<b>2002</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	17 535 000	17 535 000
Taxeringsvärde mark	<u>3 843 000</u>	<u>3 843 000</u>
	<b>21 378 000</b>	<b>21 378 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	19 962 000	19 962 000
Lokaler	1 416 000	1 416 000

**NOT 4**

**MASKINER OCH INVENTARIER**

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	<u>8 875</u>	<u>8 875</u>
Utgående anskaffningsvärde	<b>8 875</b>	<b>8 875</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-3 550	-1 775
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-1 775</u>	<u>-1 775</u>
Utgående avskrivning enligt plan	<b>-5 325</b>	<b>-3 550</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

**3 550                      5 325**

**NOT 5**

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

	<b>03-12-31</b>	<b>02-12-31</b>
Försäkring	3 216	3 625
Kabel-TV	<u>5 607</u>	<u>5 213</u>
	<b>8 823</b>	<b>8 838</b>

**NOT 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>2003</b>	<b>Enligt stämmans beslut</b>	<b>2002</b>
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	23 461 700		23 461 700
Upplåtelseavgifter	<u>133 300</u>		<u>133 300</u>
	<b>23 595 000</b>		<b>23 595 000</b>

**Ansamlad förlust**

Ansamlad förlust	-404 092	-50 090	-354 002
Årets resultat	<u>31 028</u>	<u>50 090</u>	<u>-50 090</u>
	<b>-373 064</b>		<b>-404 092</b>

**Summa eget kapital**

**23 221 936                      23 190 908**

**NOT 7**

**AVSÄTTNINGAR**

**Föreningens reparationsfond**

Vid årets början	217 000	133 000
Årets avsättning	<u>84 000</u>	<u>84 000</u>
Vid årets slut	<b>301 000</b>	<b>217 000</b>

**NOT 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>03-12-31</b>	<b>03-12-31</b>	<b>02-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea Hypotek	5,50%	14 636 000	14 740 000	05-03-01
Nordea Hypotek	6,45%	5 800 000	5 800 000	05-02-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<u>20 436 000</u>	<u>20 540 000</u>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<u>-104 000</u>	<u>-104 000</u>	
		<b>20 332 000</b>	<b>20 436 000</b>	

**NOT 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>03-12-31</b>	<b>02-12-31</b>
Städning	2 125	
El	6 665	
Värme	18 427	
Vatten	4 400	5 000
Sophämtning	5 979	5 000
Revision	12 000	6 000
Hissreparation	1 050	
Låneräntor	190 000	191 000
	<u>240 646</u>	<u>207 000</u>

Göteborg den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - 2004

Sven Åke Johansson

Fredrik Johansson

Åsa Eliasson

Per Borgström

Bo Ernback

Min revisionsberättelse har avgivits den \_\_\_\_/\_\_\_\_ - 2004

Anders Ivdal  
Extern revisor