

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KASTELLGATAN 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2004.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter [och lokaler](#) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1999-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-28 hos Bolagsverket.

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.

[Byggnadernas](#) uppvärmning är fjärrvärme .

Byggnadsår och ytor

[Fastigheten](#) byggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus i 6 till 8 våningar.

[Byggnadens](#) totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 801 kvadratmeter, varav 1 696 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 105 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Löptid
Konst	3 år
Butik	3 år

Byggnadernas tekniska status

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom fem år.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning

Avtal om trappstädning finns med en städfirma.

Föreningen har Bredband-uppkoppling via ComHem AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 7 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är: Styrelsen godkänner andrahandsuthyrning om den är tidsbegränsad och det finns beaktansvärda skäl till uthyrning, när man inte själv kan använda lägenheten.

Exempel på detta är:

Arbete eller studier på annan ort

Åldersrelaterade orsaker

Sjukdom

Särskilda familjesituationer – t ex provboende i ett samboförhållande.

Beviljas 1 år i taget. Normalt max 2 år.

Beviljas med kontrakt som skall godkännas av styrelsen.

Styrelsen

Sven Åke Johansson	Ordförande	Flyttar och avgått
Fredrik Johansson	Sekreterare	
Åsa Eliasson	Kassör	
Per Borgström	Ledamot	
Bo Ernback	Ledamot	
Marcus Cristenson	Suppleant	Avflyttad och avgått
Kristina Midander	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:
Marcus Cristenson.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sven Lundén	Ordinarie Extern	Mjörnrevision KB
Sven Jansson	Suppleant Extern	Mjörnrevision KB

Valberedning

Valberedning har varit Martin Volmerstedt sammankallande samt Harriet Almgren och Patrik Johansson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2004-05-27.
2004-06-17 extrastämma för beslut om ändring av stadgar. Beslutet enhälligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

På grund av krånglande hissdörrar så kommer dessa att förses med fotocellsavkännare under 2005.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2004-12-31 uppgick till 2 466 673 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Under 2005 kommer föreningens fastighetslån att skrivas om till lägre ränta.
En extra amortering kommer att göras samtidigt.

Under 2006 kommer föreningen att börja betala fastighetsskatt med 0.25 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

Föreningen erhåller räntebidrag.

Föregående hyresgäst i stora lokalen blev uppsagd pga. obetalda hyror. Denna fordran är mycket osäker.

Nyckeltal	2004	2003	2002	2001
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	734	719	687	627
Lån/kvm bostadsrättsyta	11988	12050	12111	12172
Elkostnad/kvm totalyta	17	21	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta	83	70	93	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	16	12

Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	99 054
ansamlad förlust före reservering	- 373 064
reservering till föreningens reparationsfond enligt stadgarna	<u>- 73 000</u>
	-347 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överföres	-347 010
----------------------------	----------

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

RESULTATRÄKNING		2004	2003
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 486 570	1 464 564
Övriga rörelseintäkter		11 401	8 719
		1 497 971	1 473 283
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-35 105	-32 390
Reparationer		-38 990	-21 493
Taxebundna kostnader		-262 640	-237 975
Övriga driftskostnader		-32 748	-31 215
Fastighetsskatt		-11 040	-14 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 839	-79 463
Personalkostnader		-13 701	-10 226
Avskrivningar		-105 775	-105 775
		-575 838	-532 696
RÖRELSERESULTAT		922 134	940 587
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		10 568	14 801
Räntekostnader		-1 176 184	-1 181 896
Räntebidrag		342 536	341 536
		-823 080	-825 559
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 054	115 028
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Föreningens reparationsfond	Not 7		-84 000
			-84 000
ÅRETS RESULTAT		99 054	31 028

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	43 256 265	43 360 265
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>1 775</u>	<u>3 550</u>
		43 258 040	43 363 815
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 260 840	43 366 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		44 202	965
Förutbetalda kostnader	Not 5	13 962	8 823
Upplupna räntebidrag		<u>57 000</u>	<u>56 500</u>
		115 164	66 288
KASSA OCH BANK			
Kassa, postgiro och bank			2 143
SBC klientmedel i SHB		<u>936 734</u>	<u>861 829</u>
		936 734	863 971
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 051 898	930 259
SUMMA TILLGÅNGAR		44 312 738	44 296 874

BALANSRÄKNING		2004-12-31	2003-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		23 461 700	23 461 700
Upplåtelseavgifter		133 300	133 300
Föreningens reparationsfond		374 000	
		23 969 000	23 595 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-446 064	-404 092
Årets resultat		99 054	31 028
		-347 010	-373 064
SUMMA EGET KAPITAL		23 621 990	23 221 936
AVSÄTTNINGAR	Not 7		
Föreningens reparationsfond			301 000
			301 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 182 000	20 332 000
		20 182 000	20 332 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	104 000
Leverantörsskulder		3 859	
Skatteskulder		11 040	14 160
Övriga kortfristiga skulder		103	
Upplupna kostnader	Not 9	244 750	240 646
Förutbetalda avgifter och hyror		98 996	83 132
		508 748	441 938
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		44 312 738	44 296 874
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 800 000	20 800 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

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 har använts som föregående år, förutom föreningens reparationsfond som redovisas som en egen post under rubriken bundet eget kapital. Föreningens reparationsfond redovisas från och med räkenskapsåret 2004 i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Jämförelseuppgifterna för föregående år har inte omräknats på grund av att en sådan omräkning inte bedöms stå i rimlig proportion till värdet av informationen.

Finansieringanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningsprinciper tillämpas.

	2004	2003
Byggnad	årets amort	årets amort
Inventarier	20,0%	20,0%

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

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	1 244 208	1 219 728
Hysesintäkter	242 362	244 836
	1 486 570	1 464 564

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	27 625	27 625
Gård	2 249	
Hiss	3 100	3 100
Förbrukningsmateriel	2 131	1 665
	35 105	32 390

Reparationer

Sopsug	2 073	
Portar	7 594	
Lås	12 888	981
Hiss	14 257	11 862
Vattenskada	2 178	
Skadegörelse		8 650
	38 990	21 493

NOT 2 (fortsättning)	2004	2003
Taxebundna kostnader		
Elkostnader	30 532	36 930
Värmekostnader	150 079	125 961
Vattenkostnader	33 136	28 784
Sophämtning	44 563	42 043
Renhållning	1 182	1 155
Hisslarm	3 148	3 102
	262 640	237 975
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 184	10 057
Kabel-TV/Satellit-TV	22 564	21 158
	32 748	31 215
Fastighetsskatt	11 040	14 160
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	300	
Inkasso/betalningsföreläggande	6 688	1 313
Revisionsarvode (extern revisor)	8 000	18 125
Förvaltningsarvode	51 762	44 108
Arvode SBC övrigt		6 250
Administration	2 939	3 210
Korttidsinventarier	1 800	2 107
Avgift till organisationer	4 350	4 350
	75 839	79 463
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	10 750	8 000
Sociala kostnader	2 951	2 226
	13 701	10 226
Avskrivningar		
Byggnad	104 000	104 000
Inventarier	1 775	1 775
	105 775	105 775
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	575 838	532 696
NOT 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	43 724 265	43 724 265
Utgående anskaffningsvärde	43 724 265	43 724 265
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-364 000	-260 000
Årets avskrivningar enligt plan	-104 000	-104 000
Utgående avskrivning enligt plan	-468 000	-364 000

NOT 3 (fortsättning)	2004	2003
Planenligt restvärde vid årets slut	43 256 265	43 360 265
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 827 000	17 535 000
Taxeringsvärde mark	6 477 000	3 843 000
	22 304 000	21 378 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	21 200 000	19 962 000
Lokaler	1 104 000	1 416 000

NOT 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	8 875	8 875
Utgående anskaffningsvärde	8 875	8 875

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-5 325	-3 550
Årets avskrivningar enligt plan	-1 775	-1 775
Utgående avskrivning enligt plan	-7 100	-5 325

Redovisat restvärde vid årets slut	1 775	3 550
---	--------------	--------------

NOT 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2004-12-31	2003-12-31
Försäkring	3 484	3 216
Kabel-TV	6 128	5 607
SBC	4 350	
	13 962	8 823

NOT 6

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	23 461 700			23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300			133 300
Föreningens reparationsfond	374 000	374 000		
Summa bundet eget kapital	23 969 000	374 000		23 595 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-446 064	-73 000	31 028	-404 092
Årets resultat	99 054	99 054	-31 028	31 028
Summa fritt eget kapital	-347 010	26 054		-373 064
Summa eget kapital	23 621 990	400 054		23 221 936

Föreningens reparationsfond (301 000 kronor) har förts om till bundet eget kapital enligt BFNAR.

NOT 7	2004	2003
AVSÄTTNINGAR		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början	301 000	217 000
Årets avsättning		84 000
Omföring till eget kapital	-301 000	
Vid årets slut		301 000

BUNDET EGET KAPITAL		
Föreningens reparationsfond		
Vid årets början		
Omföring från avsättningar	301 000	
Årets reservering	73 000	
Vid årets slut	374 000	

NOT 8				
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2004-12-31	2004-12-31	2003-12-31	ändringsdag
Nordea Hypotek	5,50%	14 532 000	14 636 000	2005-03-01
Nordea Hypotek	6,45%	5 800 000	5 800 000	2005-02-16
Summa skulder till kreditinstitut		20 332 000	20 436 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-104 000	
		20 182 000	20 332 000	

NOT 9		
UPPLUPNA KOSTNADER	2004-12-31	2003-12-31
Städning	2 125	2 125
Hissreparation		1 050
El	2 646	6 665
Fjärrvärme	16 178	18 427
Vatten	5 600	4 400
Sophämtning	5 500	5 979
Revision	10 000	12 000
Föreningsarvode	10 750	
Sociala kostnader	2 951	
Låneräntor	189 000	190 000
	244 750	240 646

Göteborg den / 2005

Kristina Midander

Fredrik Johansson

Åsa Eliasson

Per Borgström

Bo Ernback

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2005

Sven Lundén Extern revisor