

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen KASTELLGATAN 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2007.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 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/ bebyggdes 1999-2000 och består av 2 flerbostadshus i 6 till 8 våningar.

Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas 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 och 0 lokaler med bostadsrätt samt 0 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalema bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konst	33	3 år
Fotvårdsklinik	72	3 år

### Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2015.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
Övrigt	2000	Nytt hus

### Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:  
Teknisk förvaltning - föreningen själva.

### Övriga avtal

Avtal om trappstädning finns med ett städföretag.

Föreningen har Bredband via kabeltv-nätet-uppkoppling via ComHem AB.

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 3 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 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

Sjukdom

Särskilda familjesituationer – t ex provboende i ett samboförhållande upptill 1 år.

Beviljas 1 år i taget. Normalt max 2 år. Beviljas med kontrakt som skall godkännas av styrelsen. Garageplats omfattas normalt inte av andrahandsavtalet och kan därmed inte hyras ut i andra hand.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Eva Adolfsson Posch	Ledamot	
Per Borgström	Ledamot	Fastighetsansvarig
Fredrik Johansson	Ledamot	Ordförande
Patrik Johansson	Ledamot	Kassör
Marie Löfgren	Ledamot	
Rikard Alm	Suppleant	
Christina Coupland	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Per Borgström, Fredrik Johansson, Patrik Johansson, Rikard Alm, Christina Coupland.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Sven Lundén Mjömrevision KB Ordinarie Extern  
Sven Jansson Mjömrevision KB Suppleant Extern

### Valberedning

Valberedning har varit Martin Söderblom sammankallande samt Jane Belsing.

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2007-05-30.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Byte av hissmotor i gatuhuset efter motorhaveri. Detta var ett stort projekt under året och hissen var avstängd under lång tid. Hisstekniken fick också anpassas till den nya motorn och kostnaden för detta var relativt hög.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Obligatorisk ventilationskontroll och lagstadgad energibesiktning.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2007-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna med 2 x 8 % under 2008.

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2007-12-31 uppgick till 3 440 439 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

NYCKELTAL	2007	2006	2005	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	770	732	672	734
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 435	11 523	11 612	11 988
Elkostnad/kvm totalyta	18	20	19	17
Värmekostnad/kvm totalyta	81	83	83	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	16	18

På grund av ökade låneräntor samt reducerade räntebidrag så tvingas vi justera månadsavgifterna för att få balans i ekonomin. Justeringen kommer att fortsätta under 2008 för att stå rustade inför framtiden. 2010 betalar vi hel fastighetsskatt jämfört med idag halv fastighetsskatt. Justeringen som vi gjort under 2007 och fortsätter med under 2008 görs för att anpassa oss inför kommande skattehöjning. Justeringen görs alltså redan nu på en gång.

### Dispositionsförslag

Förslag till behandling av ansamlad förlust.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-63 422
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 311 538
reservering till fond för yttre underhåll	-73 000
	-447 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så  
att i ny räkning överföres -447 960

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



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2007</b>	<b>2006</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 536 756	1 476 265
Övriga rörelseintäkter	Not 1	220 581	10 677
		<u>1 757 337</u>	<u>1 486 942</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-48 158	-43 237
Reparationer		-393 553	-16 608
Taxebundna kostnader		-250 016	-256 616
Övriga driftskostnader		-43 104	-40 440
Fastighetsskatt		-42 510	-64 040
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-75 108	-80 373
Personalkostnader		-25 125	-40 814
Avskrivningar		-283 243	-283 242
		<u>-1 160 816</u>	<u>-825 369</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>596 521</b>	<b>661 573</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 703	4 201
Räntekostnader		-743 994	-680 699
Räntebidrag		79 347	173 564
		<u>-659 944</u>	<u>-502 934</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-63 422</b>	<b>158 639</b>

*q*

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 42 406 781	42 690 023
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>42 406 781</u>	<u>42 690 023</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 409 581</b>	<b>42 692 823</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	5 533	8 844
Övriga fordringar	276 094	11 605
Förutbetalda kostnader	Not 5 12 524	11 772
Upplupna räntebidrag	6 450	28 927
	<u>300 601</u>	<u>61 148</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	5 003	5 003
SBC klientmedel i SHB	956 407	977 747
	<u>961 410</u>	<u>982 750</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 262 012</b>	<b>1 043 898</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>43 671 593</b>	<b>43 736 721</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</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		133 300	133 300
Fond för yttre underhåll	Not 7	593 000	520 000
		<u>24 188 000</u>	<u>24 115 000</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-384 538	-470 176
Årets resultat		-63 422	158 639
		<u>-447 960</u>	<u>-311 538</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 740 040</b>	<b>23 803 462</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	19 243 460	19 393 460
		<u>19 243 460</u>	<u>19 393 460</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		45 241	23 982
Skatteskulder		108 203	75 080
Övriga kortfristiga skulder		21 418	23 039
Upplupna kostnader	Not 9	302 972	145 409
Förutbetalda avgifter och hyror		60 259	122 289
		<u>688 093</u>	<u>539 799</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>43 671 593</b>	<b>43 736 721</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	20 800 000	20 800 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		20 800 000	20 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</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 har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

	2007	2006
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Inventarier		

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2007	2006
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 306 344	1 241 361
Hysesintäkter	230 412	234 904
Ersättning från försäkringsbolag	211 576	
Örigt	9 005	
	<u>1 757 337</u>	<u>1 476 265</u>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Städning entreprenad	27 560	27 625
Städning enligt beställning	0	3 375
Hissbesiktning	6 963	2 125
Gård	1 249	2 299
Serviceavtal	1 555	1 514
Hiss	3 933	1 942
Förbrukningsmateriel	6 898	4 357
	<u>48 158</u>	<u>43 237</u>
<b>Reparationer</b>		
Gemensamma utrymmen	1 830	0
Lås	2 275	431
Hiss	135 663	13 652
Tak	0	2 525
Försäkringsskador	253 785	0
	<u>393 553</u>	<u>16 608</u>



	2007	2006
<b>Not 2 forts.</b>		
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	31 959	35 199
Värme	145 285	149 162
Vatten	34 061	32 340
Sophämtning	35 941	37 182
Renhållning	1 320	1 280
Klottersanering	1 450	0
Hisslarm	0	1 453
	<u>250 016</u>	<u>256 616</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	12 440	11 301
Kabel-TV/Satellit-TV	30 664	29 139
	<u>43 104</u>	<u>40 440</u>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>42 510</b>	<b>64 040</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Telekommunikation	1 746	0
Inkasso/betalningsföreläggande	1 276	1 750
Revisionsarvode extern revisor	11 500	11 250
Föreningskostnader	0	627
Förvaltningsarvode	50 751	48 684
Arvode SBC övrigt	0	6 250
Juridik	13	0
Administration	4 610	5 385
Korttidsinventarier	0	2 077
Medlemsavgift SBC ek för	5 212	4 350
	<u>75 108</u>	<u>80 373</u>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	19 500	31 750
Sociala kostnader	5 625	9 064
	<u>25 125</u>	<u>40 814</u>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	283 243	283 242
	<u>283 243</u>	<u>283 242</u>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 160 816</b>	<b>825 369</b>

	2007	2006
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	43 724 265	43 724 265
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>43 724 265</b>	<b>43 724 265</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 034 242	-751 000
Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 242
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 317 484</b>	<b>-1 034 242</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	42 406 781	42 690 023
	15 400 000	15 400 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 726 000	15 827 000
Taxeringsvärde mark	9 001 000	6 477 000
	<b>30 727 000</b>	<b>22 304 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	29 600 000	21 200 000
Lokaler	1 127 000	1 104 000
	<b>30 727 000</b>	<b>22 304 000</b>
<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	8 875	8 875
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 875</b>	<b>8 875</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-8 875	-8 875
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 875</b>	<b>-8 875</b>
<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Försäkring	4 187	3 816
Telia	287	290
Kabel-TV	8 050	7 666
	<b>12 524</b>	<b>11 772</b>

**Not 6**

**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	23 461 700	0	0	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300	0	0	133 300
Fond för yttre underhåll enligt not	593 000	73 000	0	520 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 188 000</b>	<b>73 000</b>	<b>0</b>	<b>24 115 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Ansamlad förlust	-384 538	-73 000	158 639	-470 176
Årets resultat	-63 422	-63 422	-158 639	158 639
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-447 960</b>	<b>-136 422</b>	<b>0</b>	<b>-311 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 740 040</b>	<b>-63 422</b>	<b>0</b>	<b>23 803 462</b>

2007

2006

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	2007	2006
Reservering enligt stadgar	73 000	73 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0

**Vid årets slut**

593 000

520 000

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	4,51 %	5 000 000	5 000 000	rörligt
Nordea Hypotek	3,20 %	5 000 000	5 000 000	2008-01-30
Nordea Hypotek	3,80 %	5 000 000	5 000 000	2010-01-20
Nordea Hypotek	4,30 %	4 393 460	4 543 460	2013-01-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 393 460</b>	<b>19 543 460</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	
		<b>19 243 460</b>	<b>19 393 460</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
Uppl kostn städ entreprenad	2 125	0
Upplupna kostnader el	3 042	0
Upplupna kostnader vatten	5 656	5 443
Upplupna kostn sophämtning	5 243	5 212
Upplupna arvoden	19 500	15 250
Beräknade upplupna sociala avg	5 625	4 563
Upplupna räntekostnader	126 118	114 941
Upplupna kostnader Hiss	135 663	0
	<b>302 972</b>	<b>145 409</b>

GÖTEBORG den 25/3 2008

  
Eva Adolfsson Posch  
Ledamot

  
Per Borgström  
Ledamot

  
Fredrik Johansson  
Ledamot

  
Patrik Johansson  
Ledamot

  
Marie Löfgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2008

  
Sven Lundén  
Extern revisör

# **MJÖRNREVISION KB**

Nathans Backe 7 443 72 Gråbo  
Tel 0302-425 25 Fax 0302-425 60  
Org.nr 916832-2403

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

**till föreningsstämman i**

**Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21**

**Org.nr 769604-4705**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21 för räkenskapsåret 2007-01-01 – 2007-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen eller om ledamot på annat sätt har handlat i strid med stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2008-05-06



Sven Lundén  
Auktoriserad revisor



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 194 kr	Årsavgifter	770 kr
Ränta och utdelning	3 kr	Räntebidrag	44 kr
Övriga intäkter	122 kr		



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	219 kr	Taxebundna kostnader	139 kr
Fastighetsskatt	24 kr	Övrig drift	106 kr
Avskrivningar	157 kr	Kapitalkostnader	413 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1696 kvm bostäder och 105 kvm lokaler