

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

### 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. 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. Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1801 kvadratmeter, varav 1696 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 105 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

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

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konst	33	3 år
Fotvårdsklinik	72	3 år

### 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 9 överlåtits under året.

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 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:

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

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

Marie Löfgren  
Eva Adolfsson Posch  
Christina Coupland  
Rikard Alm

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Sven Lundén  
Sven Jansson

Mjörnrevision KB  
Mjörnrevision KB

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

#### Valberedning

Martin Söderblom  
Jane Belsing

sammankallande

#### Stämmor

Ordinarie 2008-05-14

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Hissmekaniken krånglade så hissen blev stående några dagar. Det har problem av och till men i år gjordes en grundlig genomgång och vi tror vi har lokaliserat och åtgärdat problemet.

#### Föreningens ekonomi

För att lägga grunden för kommande höjning fastighetsavgiften från 50 % till 100 % samt avtrappningen av räntebidragen, så gjorde styrelsen en bedömning att månadsavgifterna behöver justeras med 16 % fram till 2011. Höjningen genomfördes vid två tillfällen under året. Styrelsen beslutade att genomföra hela justeringen under ett år för att bättre på tidigare års balanserade resultat.

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	865	770	732	672
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 052	11 435	11 523	11 612
Elkostnad/kvm totalyta	21	18	20	19
Värmekostnad/kvm totalyta	82	81	83	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	18	16

#### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	66 668
ansamlad förlust	-447 960
reservering till fond för yttre underhåll	-73 000
	-454 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs

-454 292

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

A

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 723 998	1 536 756
Övriga rörelseintäkter		15 167	220 581
		<u>1 739 165</u>	<u>1 757 337</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>	Not 2		
Fastighetskostnader		-80 650	-48 158
Reparationer		-53 568	-393 553
Taxebundna kostnader		-264 429	-250 016
Övriga driftskostnader		-46 105	-43 104
Fastighetsskatt		-31 070	-42 510
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-91 917	-75 108
Personalkostnader		-21 553	-25 125
Avskrivningar		-283 243	-283 243
		<u>-872 535</u>	<u>-1 160 816</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>866 630</b>	<b>596 521</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		4 731	4 703
Räntekostnader		-858 213	-743 994
Räntebidrag		64 680	79 347
		<u>-788 802</u>	<u>-659 944</u>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>77 828</b>	<b>-63 422</b>
<b>SKATT</b>			
Skatt ändrad taxering		-11 160	0
		<u>-11 160</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>66 668</b>	<b>-63 422</b> <i>6</i>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 42 123 538	42 406 781
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<u>42 123 538</u>	<u>42 406 781</u>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>42 126 338</b>	<b>42 409 581</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	-44 202	5 533
Övriga fordringar	43 152	276 094
Förutbetalda kostnader	Not 5 13 109	12 524
Upplupna räntebidrag	9 482	6 450
	<u>21 541</u>	<u>300 601</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	5 003	5 003
SBC klientmedel i SHB	821 242	956 407
	<u>826 245</u>	<u>961 410</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>847 786</b>	<b>1 262 012</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 974 124</b>	<b>43 671 593</b>

9

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</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	666 000	593 000
		<u>24 261 000</u>	<u>24 188 000</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-520 960	-384 538
Årets resultat		66 668	-63 422
		<u>-454 292</u>	<u>-447 960</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 806 708</b>	<b>23 740 040</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 593 460	19 243 460
		<u>18 593 460</u>	<u>19 243 460</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		6 779	45 241
Skatteskulder		86 393	108 203
Övriga kortfristiga skulder		32 185	21 418
Upplupna kostnader	Not 9	216 815	302 972
Förutbetalda avgifter och hyror		81 784	60 259
		<u>573 956</u>	<u>688 093</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>42 974 124</b>	<b>43 671 593</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>

*l*

## 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.

	2008	2007
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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.

	2008	2007
<b>Not 1</b>		
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 467 270	1 306 344
Hyresintäkter	256 728	230 412
	<b>1 723 998</b>	<b>1 536 756</b>

### Not 2

#### RÖRELSSENS KOSTNADER

##### Fastighetskostnader

Städning entreprenad	27 600	27 560
OVK Obl. Ventilationskontroll	12 500	0
Hissbesiktning	2 175	6 963
Myndighetstillsyn	27 600	0
Gård	600	1 249
Serviceavtal	5 744	1 555
Hiss	0	3 933
Förbrukningsmateriel	4 431	6 898
	<b>80 650</b>	<b>48 158</b>

##### Reparationer

Fastighet förbättringar	3 221	0
Brf Lägenheter	1 375	0
Gemensamma utrymmen	0	1 830
Sophantering/återvinning	4 156	0
Lås	0	2 275
Hiss	9 132	135 663
Försäkringsskador	0	253 785
Vattenskada	21 184	0
Övrigt	14 500	0
	<b>53 568</b>	<b>393 553</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
El	38 653	31 959
Värme	148 327	145 285
Vatten	32 956	34 061
Sophämtning/renhållning	36 420	35 941
Grovsopor	4 962	0
Renhållning	1 368	1 320
Klottersanering	0	1 450
Hiss	1 743	0
	<b>264 429</b>	<b>250 016</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	13 905	12 440
Kabel-TV	32 200	30 664
	<b>46 105</b>	<b>43 104</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>31 070</b>	<b>42 510</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	287	1 746
Inkassering avgift/hyra	0	1 276
Revisionsarvode extern revisor	23 750	11 500
Föreningskostnader	6 395	0
Förvaltningsarvode	51 984	50 751
Arvode SBC övrigt	1 919	0
Juridik	0	13
Administration	3 232	4 610
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	5 212
	<b>91 917</b>	<b>75 108</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	15 750	19 500
Sociala kostnader	5 803	5 625
	<b>21 553</b>	<b>25 125</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	283 243	283 243
	<b>283 243</b>	<b>283 243</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>872 535</b>	<b>1 160 816</b>



	2008	2007
<b>Not 3</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 317 484	-1 034 242
Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 600 727</b>	<b>-1 317 484</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>42 123 538</b>	<b>42 406 781</b>
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 726 000	21 726 000
Taxeringsvärde mark	9 001 000	9 001 000
	<b>30 727 000</b>	<b>30 727 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1 127 000	1 127 000
	<b>30 727 000</b>	<b>30 727 000</b>

<b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-8 875	-8 875
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	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>2008-12-31</b>	<b>2007-12-31</b>
Försäkring	4 585	4 187
Telia	0	287
Kabel-TV	8 524	8 050
	<b>13 109</b>	<b>12 524</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	666 000	73 000	0	593 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 261 000</b>	<b>73 000</b>	<b>0</b>	<b>24 188 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-520 960	-73 000	-63 422	-384 538
Årets resultat	66 668	66 668	63 422	-63 422
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-454 292</b>	<b>-6 332</b>	<b>0</b>	<b>-447 960</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 806 708</b>	<b>66 668</b>	<b>0</b>	<b>23 740 040</b>

2008

2007

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2008	2007
<b>Vid årets början</b>	<b>593 000</b>	<b>520 000</b>
Reservering enligt stadgar	73 000	73 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>666 000</b>	<b>593 000</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2008-12-31	Belopp 2008-12-31	Belopp 2007-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	3,950 %	4 500 000	5 000 000	rörligt
Nordea Hypotek	3,950 %	5 000 000	5 000 000	rörligt
Nordea Hypotek	3,800 %	5 000 000	5 000 000	2010-01-20
Nordea Hypotek	4,300 %	4 243 460	4 393 460	2013-01-16
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 743 460</b>	<b>19 393 460</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-150 000</b>	<b>-150 000</b>	
		<b>18 593 460</b>	<b>19 243 460</b>	

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	2008-12-31	2007-12-31
Städning entreprenad	2 125	2 125
Uppl kostnad El	3 313	3 042
Uppl kostnad Vatten	5 936	5 656
Uppl kostnad Sophämtning	6 172	5 243
Upplupna räntekostnader	137 061	126 118
Upplupna kostnader Hiss	0	135 663
Upplupna kostnader Värme	20 803	0
Uppl kostnad Extern revisor	12 000	0
Upplupna kostnader förbrukningsmaterial	1 805	0
Upplupna arvoden	0	19 500
Beräknade upplupna sociala avg	0	5 625
Uppl kostnad Myndighetstillsyn	27 600	0
	<b>216 815</b>	<b>302 972</b>


GÖTEBORG den 9 / 5 2009




Eva Adolfsson Posch  
Ledamot



Per Borgström  
Ledamot



Fredrik Johansson  
Ledamot

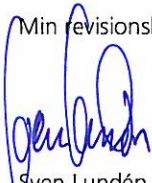


Patrik Johansson  
Ledamot



Marie Löfgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 5 2009

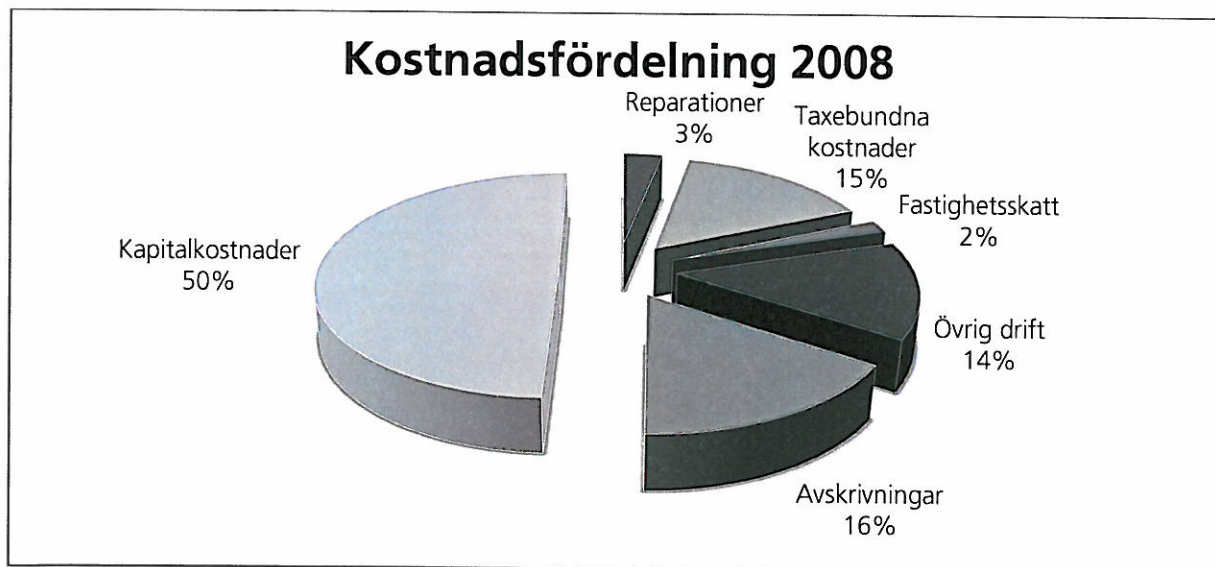


Sven Lundén  
Extern revisor



#### Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 445 kr	Årsavgifter	865 kr
Ränta och utdelning	3 kr	Räntebidrag	36 kr
Övriga intäkter	8 kr		



#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	30 kr	Taxebundna kostnader	147 kr
Fastighetsskatt	17 kr	Övrig drift	133 kr
Avskrivningar	157 kr	Kapitalkostnader	477 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1696 kvm bostäder och 105 kvm lokaler

# **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 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 2009-05-26

Sven Lundén  
Auktoriserad revisor