

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

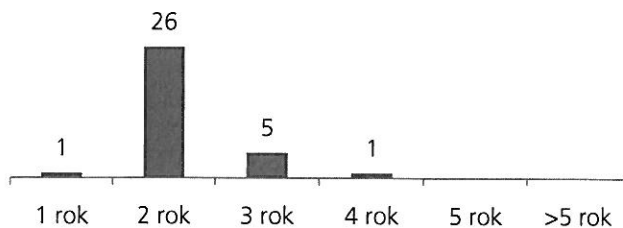
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 2000.

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:



*Handwritten mark*

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Konst	33 kvm	3 år
Fotvårdsklinik	72 kvm	3 år

### Byggnadens tekniska status

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

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Målning entrédörrar	2009 - 2014

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	ComHem AB
Internet Fiberlan 100 mbit	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Johansson	Ledamot	Ordförande
Rikard Alm	Ledamot	
Marie Löfgren	Ledamot	
Patrik Johansson	Ledamot	Kassör, Vice ordförande
Per Borgström	Ledamot	
Christina Coupland	Suppleant	
Jane Belsing	Suppleant	

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

Christina Coupland, Jane Belsing, Fredrik Johansson, Patrik Johansson och Per Borgström

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

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

### Valberedning

Martin Söderblom	Sammankallande
Martin Anneflod	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-27.

↑

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:**

De viktigaste händelserna under året har varit att fortsätta trimma in och justera hissarna så att de fungerar så bra som möjligt.

Föreningen har även tecknat ett avtal om installation av bredbandsnät (fiber) i fastigheten.

Det pågår också en process gentemot Göteborgs Vatten som hävdar att vår entrétrappa var orsaken till det brott på avloppsledningen som ledde till översvämning i fastigheten under 2008.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Installationen av bredbandsnätet slutfördes under februari 2010.

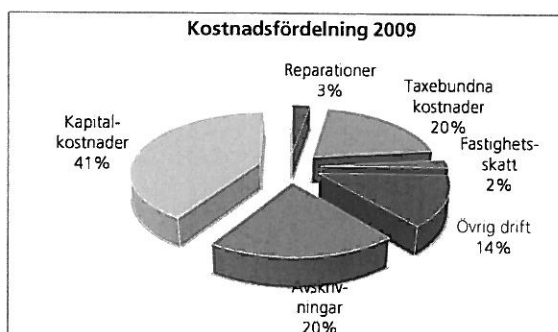
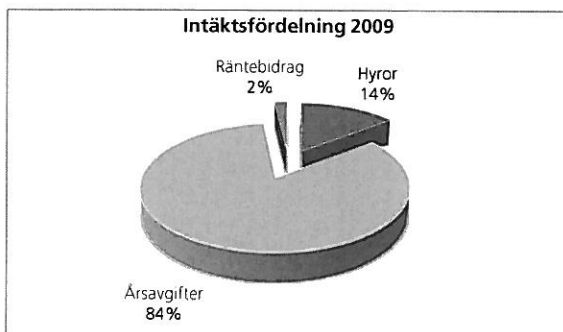
Från och med 2010 betalar föreningen full fastighetsavgift/skatt och det är en budgeterad och planerad kostnad.

När det gäller underhåll, så följer vi vår underhållsplan men inget större underhåll är planerat under 2010.

**Föreningens ekonomi**

Styrelsen har sett över föreningens låneräntor och lagt om bindningstiderna från en stor del rörlig ränta till en mer jämn fördelning mellan bundna och rörliga räntor. Detta med tanke på kommande räntehöjningar som väntar. Styrelsen har även gjort extra avbetalning på ett av lånen. När det gäller amortering så följer vi vår plan och amorterar i storleksordningen som motsvarar avskrivningen av fastigheten.

Fördelning intäkter och kostnader:



**Intäkter per kvadratmeter**

Hyrer	2 475 kr
Årsavgifter	898 kr
Räntebidrag	19 kr
Övriga intäkter	4 kr

**Kostnader per kvadratmeter**

Reparationer	21 kr
Taxebundna kostnader	159 kr
Fastighetsskatt	17 kr
Övrig drift	106 kr
Avskrivningar	157 kr
Kapitalkostnader	321 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1696 kvm bostäder och 105 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	898	865	770	732
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 727	11 052	11 435	11 523
Elkostnad/kvm totalyta	22	21	18	20
Värmekostnad/kvm totalyta	92	82	81	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	18	19	18

9

### Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

### Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	420 891
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-454 292
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
<b>summa fritt eget kapital</b>	<b>-118 401</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **-118 401**

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

9

**RESULTATRÄKNING** **2009** **2008**  
**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 783 527	1 723 998
Övriga rörelseintäkter		7 846	15 167
		<b>1 791 373</b>	<b>1 739 165</b>

**RÖRELSENS KOSTNADER**

Fastighetskostnader	Not 2	-40 223	-80 650
Reparationer		-37 299	-53 568
Taxebundna kostnader		-285 654	-264 429
Övriga driftskostnader		-48 346	-46 105
Fastighetsskatt		-30 605	-31 070
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-79 909	-91 917
Personalkostnader		-23 091	-21 553
Avskrivningar		-283 243	-283 243
		<b>-828 369</b>	<b>-872 535</b>

**RÖRELSERESULTAT** **963 004** **866 630**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Ränteintäkter		1 618	4 731
Räntekostnader		-577 590	-858 213
Räntebidrag		33 859	64 680
		<b>-542 113</b>	<b>-788 802</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** **420 891** **77 828**

**SKATT**

Skatt ändrad taxering		0	-11 160
		<b>0</b>	<b>-11 160</b>

**ÅRETS RESULTAT** **420 891** **66 668**

9

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	41 840 296	42 123 538
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>41 840 296</b>	<b>42 123 538</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	2 800	2 800
	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>41 843 096</b>	<b>42 126 338</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	-44 202
Övriga fordringar	19 646	43 152
Förutbetalda kostnader	27 379	13 109
Upplupna räntebidrag	0	9 482
	<b>47 025</b>	<b>21 541</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	4 641	5 003
SBC klientmedel i SHB	916 690	821 242
	<b>921 331</b>	<b>826 245</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>968 356</b>	<b>847 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>42 811 452</b>	<b>42 974 124</b>

4

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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	751 000	666 000
		<b>24 346 000</b>	<b>24 261 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust		-539 292	-520 960
Årets resultat		420 891	66 668
		<b>-118 401</b>	<b>-454 292</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 227 599</b>	<b>23 806 708</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	18 043 500	18 593 460
		<b>18 043 500</b>	<b>18 593 460</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		17 387	6 779
Skatteskulder		63 328	86 393
Övriga kortfristiga skulder		31 441	32 185
Upplupna kostnader	Not 9	131 411	216 815
Förutbetalda avgifter och hyror		146 786	81 784
		<b>540 353</b>	<b>573 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>42 811 452</b>	<b>42 974 124</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	20 800 000	20 800 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

1

### 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.

	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1%	1%

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.

Not 1	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 523 688	1 467 270
Hysesintäkter	259 839	256 728
	<b>1 783 527</b>	<b>1 723 998</b>

#### Not 2

##### RÖRELSENS KOSTNADER

###### Fastighetskostnader

Städning entreprenad	28 600	27 600
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	12 500
Hissbesiktning	2 370	2 175
Myndighetstillsyn	0	27 600
Gård	0	600
Serviceavtal	4 464	5 744
Förbrukningsmateriel	1 159	4 431
Teleport/hissanläggning	3 630	0
	<b>40 223</b>	<b>80 650</b>

###### Reparationer

Fastighet förbättringar	0	3 221
Brf Lägenheter	0	1 375
Sophantering/återvinning	4 348	4 156
Entré/trapphus	300	0
Lås	4 005	0
Hiss	25 326	9 132
Mark/gård/utemiljö	1 748	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 571	0
Vattenskada	0	21 184
Övrigt	0	14 500
	<b>37 299</b>	<b>53 568</b>

u



	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	39 969	38 653
Värme	164 990	148 327
Vatten	39 335	32 956
Sophämtning/renhållning	40 925	36 420
Grovsopor	435	4 962
Renhållning	0	1 368
Hiss	0	1 743
	<b>285 654</b>	<b>264 429</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	14 250	13 905
Kabel-TV	34 096	32 200
	<b>48 346</b>	<b>46 105</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 605</b>	<b>31 070</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	535	287
Revisionsarvode extern revisor	12 000	23 750
Föreningskostnader	5 335	6 395
Förvaltningsarvode	55 612	51 984
Arvode SBC övrigt	0	1 919
Administration	2 077	3 232
Medlemsavgift SBC ek för	4 350	4 350
	<b>79 909</b>	<b>91 917</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	17 750	15 750
Sociala kostnader	5 341	5 803
	<b>23 091</b>	<b>21 553</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	283 243	283 243
	<b>283 243</b>	<b>283 243</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>828 369</b>	<b>872 535</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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	-1 600 727	-1 317 484
Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 883 969</b>	<b>-1 600 727</b>

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 840 296</b>	<b>42 123 538</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>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	4 808	4 585
Telia	0	0
Kabel-TV	8 524	8 524
SBC Förvaltningsarvode	14 047	0
	<b>27 379</b>	<b>13 109</b>

9

**Not 6**

**EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<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 nedan	751 000	85 000	0	666 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>24 346 000</b>	<b>85 000</b>	<b>0</b>	<b>24 261 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-539 292	-85 000	66 668	-520 960
Årets resultat	420 891	420 891	-66 668	66 668
<b>Summa ansamlad förlust</b>	<b>-118 401</b>	<b>335 891</b>	<b>0</b>	<b>-454 292</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 227 599</b>	<b>420 891</b>	<b>0</b>	<b>23 806 708</b>

**Not 7**

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

**Vid årets början**

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Reservering enligt stadgar	85 000	73 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>751 000</b>	<b>666 000</b>

**Not 8**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Belopp 2008-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea Hypotek	1,790 %	4 100 000	5 000 000	rörlig
Nordea Hypotek	3,800 %	5 000 000	5 000 000	2010-12-31
Nordea Hypotek	4,300 %	4 093 500	4 243 460	2013-01-16
Nordea Hypotek	1,210 %	5 000 000	4 500 000	rörlig
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 193 500</b>	<b>18 743 460</b>	

**Kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	-150 000	-150 000
	<b>18 043 500</b>	<b>18 593 460</b>

**Not 9**

**UPPLUPNA KOSTNADER**

	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
Städning entreprenad	2 125	2 125
El	3 800	3 313
Värme	26 234	20 803
Vatten	8 982	5 936
Sophämtning	435	6 172
Extern revisor	12 000	12 000
Ränta	77 835	137 061
Upplupna kostnader förbrukningsmaterial	0	1 805
Myndighetstillsyn	0	27 600
	<b>131 411</b>	<b>216 815</b>

*q*

GÖTEBORG den 15 / 6 2010



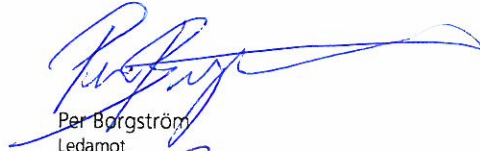
Rikard Alm  
Ledamot




Fredrik Johansson  
Ledamot



Marie Löfgren  
Ledamot



Per Borgström  
Ledamot



Patrik Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2010



Sven Lundén  
Extern revisor

# **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 2009-01-01 – 2009-12-31. 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 2010-06-15

Sven Lundén  
Auktoriserad revisor

