

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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

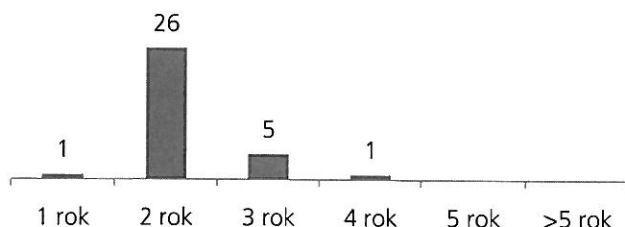
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

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.

Lägenhetsfördelning:



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	Kommentar
Förbättrad ventilation i förråden	2010 - 2010	Ett antal ventilationshål har byggts till förråden med ett gott resultat

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	ComHem AB
Internet Fiberlan 100 mbit	Bredbandsbolaget

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Johansson	Ordförande	
Patrik Johansson	Kassör	Vice ordförande
Per Borgström	Ledamot	Fastighetsansvarig
Jane Belsing	Ledamot	
Rikard Alm	Ledamot	Avgått under året pga. flytt
Martin Anneflod	Suppleant	Avgått under året pga. flytt
Christina Coupland	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Coupland och Jane Belsing

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Sörvik	Ordinarie Extern	BDO Göteborg KB
Joakim Svensson	Suppleant Extern	BDO Göteborg KB

Valberedning

Martin Söderblom	Sammanställande
Jenny Milton	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-17.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under året gick föreningen över till ett gruppavtal för bredbandstjänster för samtliga bostäder till en kostnad av 155 kr/mån och lägenhet.

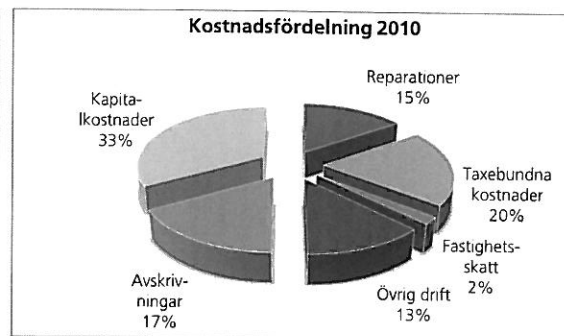
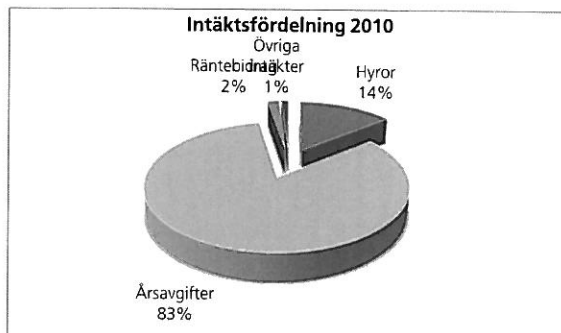
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

I början av 2011 har trapphusens väggar och tak målats om. Under 2011 planeras en del reparationer såsom bättringar av putsfasad och reparation av tak över cykelställ.

Föreningens ekonomi

Styrelsen ser kontinuerligt över låneräntorna och har flyttat de flesta lån till Handelsbanken. Ett lån som är bundet är kvar i Nordea och kommer att ses över när det går ut 2013. Föreningens lån hos Handelsbanken har en bra mix av bindningstider. Fördelat på tre delar om 4,5 mkr. Ett med ett lån på lång bindningstid, ett på kortare bindningstid samt en del rörlig. Föreningen har också gjort en extraamortering på 500 000 kr under 2010. Kommande underhåll och reparationer är budgeterade och någon justering av månadsavgiften är inte planerad i dagsläget.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	2 457 kr
Årsavgifter	898 kr
Räntebidrag	17 kr
Övriga intäkter	11 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	139 kr
Taxebundna kostnader	188 kr
Fastighets-skatt	18 kr
Övrig drift	118 kr
Avskrivningar	157 kr
Kapitalkostnader	309 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1696 kvm bostäder och 105 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	898	898	865	770
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 285	10 727	11 052	11 435
Elkostnad/kvm totalyta	25	22	21	18
Värmekostnad/kvm totalyta	110	92	82	81
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	22	18	19

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

X

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	160 877
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-118 401
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	-42 524

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-42 524**

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



RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 781 688	1 783 527
Övriga rörelseintäkter, inkl. bredband		19 145	7 846
		1 800 833	1 791 373
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-45 792	-40 223
Reparationer		-250 720	-37 299
Taxebundna kostnader		-338 380	-285 654
Övriga driftskostnader		-63 096	-48 346
Fastighetsskatt		-32 664	-30 605
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-83 792	-79 909
Personalkostnader		-19 056	-23 091
Avskrivningar		-283 243	-283 243
		-1 116 743	-828 369
RÖRELSERESULTAT		684 090	963 004
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 305	1 618
Räntekostnader		-555 934	-577 590
Räntebidrag		31 416	33 859
		-523 213	-542 113
ÅRETS RESULTAT		160 877	420 891

✶

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 41 557 053	41 840 296
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	41 557 053	41 840 296
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 559 853	41 843 096
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	32 276	19 646
Förutbetalda kostnader	Not 5 29 352	27 379
Upplupna räntebidrag	4 200	0
	65 828	47 025
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	5 060	4 641
SBC klientmedel i SHB	853 672	916 690
	858 733	921 331
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	924 561	968 356
SUMMA TILLGÅNGAR	42 484 414	42 811 452

h

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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
Fond för yttre underhåll	Not 7	836 000	751 000
		24 431 000	24 346 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-203 401	-539 292
Årets resultat		160 877	420 891
		-42 524	-118 401
SUMMA EGET KAPITAL		24 388 476	24 227 599
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	17 293 500	18 043 500
		17 293 500	18 043 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		50 997	17 387
Skatteskulder		64 922	63 328
Övriga kortfristiga skulder		20 995	31 441
Upplupna kostnader	Not 9	367 003	131 411
Förutbetalda avgifter och hyror		148 521	146 786
		802 438	540 353
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		42 484 414	42 811 452
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. 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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
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	2010	2009
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 523 688	1 523 688
Hysesintäkter	258 000	259 839
	1 781 688	1 783 527

Not 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	27 626	28 600
Städning enligt beställning	1 188	0
Hissbesiktning	2 415	2 370
Gård	1 328	0
Serviceavtal	4 607	4 464
Förbrukningsmateriel	4 915	1 159
Teleport/hissanläggning	3 713	3 630
	45 792	40 223

Reparationer		
Fastighet förbättringar	11 361	0
Sophantering/återvinning	0	4 348
Entré/trapphus	0	300
Lås	1 079	4 005
Elinstallationer	15 116	0
Hiss	39 091	25 326
Mark/gård/utemiljö	0	1 748
Garage/parkering	1 188	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 571
Vattenskada	182 885	0
	250 720	37 299

X

Taxebundna kostnader

El	45 157	39 969
Värme	198 502	164 990
Vatten	40 532	39 335
Sophämtning/renhållning	46 842	40 925
Grovsopor	7 347	435
	338 380	285 654

Övriga driftskostnader

Försäkring	13 279	14 250
Kabel-TV	34 472	34 096
Bredband	15 345	0
	63 096	48 346

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

32 664 **30 605**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	230	535
Revisionsarvode extern revisor	12 525	12 000
Föreningskostnader	3 386	5 335
Fritids och Trivselkostnader	958	0
Förvaltningsarvode	56 442	55 612
Administration	4 296	2 077
Medlemsavgift SBC ek för	4 830	4 350
Övriga driftskostnader	1 125	0
	83 792	79 909

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	14 500	17 750
Sociala kostnader	4 556	5 341
	19 056	23 091

Avskrivningar

Byggnad	283 243	283 243
	283 243	283 243

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 116 743 **828 369**

Not 3

2010-12-31 **2009-12-31**

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	-1 883 969	-1 600 727
Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
Utgående avskrivning enligt plan	-2 167 212	-1 883 969

Planenligt restvärde vid årets slut

41 557 053 **41 840 296**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med 15 400 000 15 400 000



Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 722 000	21 726 000
Taxeringsvärde mark	12 439 000	9 001 000
	35 161 000	30 727 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	34 000 000	29 600 000
Lokaler	1 161 000	1 127 000
	35 161 000	30 727 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2010-12-31	2009-12-31
Vid årets början	8 875	8 875
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	8 875	8 875

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 875	-8 875
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 875	-8 875

Redovisat restvärde vid årets slut

	0	0
--	----------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
Försäkring	4 211	4 808
Telia	330	0
Kabel-TV	8 967	8 524
SBC Förvaltningsarvode	0	14 047
Bredband	15 345	0
Sophämtning	499	0
	29 352	27 379

✓

**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	0	0	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300	0	0	133 300
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	836 000	85 000	0	751 000
Summa bundet eget kapital	24 431 000	85 000	0	24 346 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-203 401	-85 000	420 891	-539 292
Årets resultat	160 877	160 877	-420 891	420 891
Summa ansamlad förlust	-42 524	75 877	0	-118 401
Summa eget kapital	24 388 476	160 877	0	24 227 599

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2010	2009
Vid årets början	751 000	666 000
Reservering enligt stadgar	85 000	85 000
Vid årets slut	836 000	751 000

**Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	0,000 %	0	4 100 000	Löst
Nordea Hypotek	4,300 %	3 943 500	4 093 500	2013-01-16
Stadshypotek	2,250 %	4 500 000	0	2011-12-30
Stadshypotek	4,490 %	4 500 000	0	2017-12-30
Stadshypotek	1,810 %	4 500 000	0	Rörligt
Nordea Hypotek	0,000 %	0	5 000 000	Löst
Nordea Hypotek	0,000 %	0	5 000 000	Löst
Summa skulder till kreditinstitut		17 443 500	18 193 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
		17 293 500	18 043 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 693 500 Kr.





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 21 Org.nr. 76960474705

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kastellgatan 21 för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

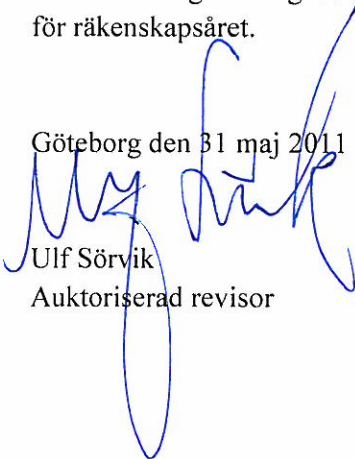
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller 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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 31 maj 2011



Ulf Sörvik
Auktoriserad revisor

Not 9	2010-12-31	2009-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 875	3 800
Värme	32 768	26 234
Vatten	10 130	8 982
Sophämtning	7 037	435
Extern revisor	12 400	12 000
Ränta	97 852	77 835
Städning	0	2 125
Vattenskada, under utredning	182 885	0
Styrelsearvode	14 500	0
Arbetsgivaravgifter	4 556	0
	367 003	131 411

GÖTEBORG den 27/5 2011



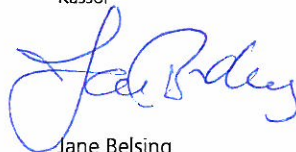
Fredrik Johansson
Ordförande



Patrik Johansson
Kassör



Rikard Alm
Ledamot



Jane Belsing
Ledamot



Per Borgström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2011



Ulf Sörvik
Extern revisor