

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

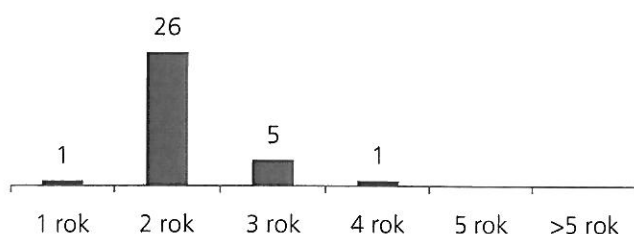
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

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 2012 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Målning trapphus	2011	Ommålning
Cykeltaket har renoverats	2011	Byte av plank, målning
Förbättrad ventilation i förråden	2010	Ett antal ventilationshål har byggts till förråden med ett gott resultat
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Hissgolv	2012	Byte
Linjemarkering garage	2012	Målning

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 9 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:

Else Jane Elisabeth Belsing	Ledamot
Erik Peter Daniel Wirkensjö	Ledamot
Fredrik Niklas Johansson	Ledamot
Per Håkan Borgström	Ledamot
Patrik Daniel Johansson	Ledamot

Dimitrios Chantzichristos	Suppleant
Eivor Christina Coupland	Suppleant
Ulf Birger Sörvik	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Håkan Borgström, Patrik Daniel Johansson, Eivor Christina Coupland, Fredrik Niklas Johansson och Dimitrios Chantzichristos

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Sörvik	Ordinarie Extern
Joakim Svensson	Suppleant Extern

BDO Göteborg KB
BDO Göteborg KB



Valberedning

Björn Olsson
Annelie Jönsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-06-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2011 har trapphusen målats om samt bättringsarbeten på tak över cykelställ har utförts.

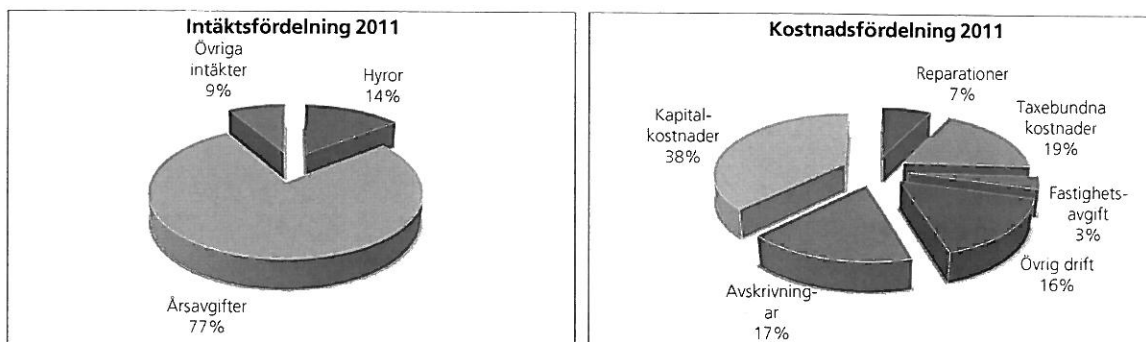
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2012 kommer hissgolven att bytas ut och fasadbättringar kommer att göras.

Föreningens ekonomi

Föreningen är välmående och styrelsen jobbar aktivt hela tiden med att följa upp föreningens lån. Under 2011 gjordes en extra amortering på ett av lånen med 500 000 kr. Styrelsen ser också över lånens villkor och målet är att samla dem hos ett finansinstitut.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1696 kvm bostäder och 105 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	898	898	898	865
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 460	1 420	1 343	1 268
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 902	10 285	10 727	11 052
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	22	21
Värmekostnad/kvm totalyta	100	110	92	82
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	23	22	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	340	309	321	477

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	336 736
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-42 524
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	209 212

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråktagas

att i ny räkning överförs

68 388
277 600

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



RESULTATRÄKNING **2011** **2010**
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	1 805 640	1 781 688
Övriga rörelseintäkter		165 630	19 145
		<u>1 971 270</u>	<u>1 800 833</u>

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-53 177	-45 792
Reparationer		-50 462	-250 720
Periodiskt underhåll		-68 388	0
Taxebundna kostnader		-301 347	-338 380
Övriga driftskostnader		-105 552	-63 096
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-54 576	-32 664
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-84 519	-83 792
Personalkostnader		-22 023	-19 056
Avskrivningar		-283 243	-283 243
		<u>-1 023 286</u>	<u>-1 116 743</u>

RÖRELSERESULTAT

947 985 **684 090**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		1 102	1 305
Räntekostnader		-612 351	-555 934
Räntebidrag		0	31 416
		<u>-611 249</u>	<u>-523 213</u>

ÅRETS RESULTAT

336 736 **160 877**

X

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	41 273 810
Maskiner och inventarier	Not 4	0
		<u>41 273 810</u>
		<u>41 557 053</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC		2 800
		<u>2 800</u>
		<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	41 276 610	41 559 853
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		32 832
Förutbetalda kostnader	Not 5	35 370
Upplupna räntebidrag		0
		<u>68 202</u>
		<u>65 828</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		1 320
SBC klientmedel i SHB		594 328
		<u>595 649</u>
		<u>858 733</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	663 850	924 561
SUMMA TILLGÅNGAR	41 940 460	42 484 414

X

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	921 000	836 000
		24 516 000	24 431 000
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-127 524	-203 401
Årets resultat		336 736	160 877
		209 211	-42 524
SUMMA EGET KAPITAL		24 725 211	24 388 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	16 643 500	17 293 500
		16 643 500	17 293 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		36 066	50 997
Skatteskulder		87 240	64 922
Övriga kortfristiga skulder		31 122	20 995
Upplupna kostnader	Not 9	133 438	367 003
Förutbetalda avgifter och hyror		133 883	148 521
		571 749	802 438
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 940 460	42 484 414
Ställda säkerheter			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 8	20 800 000	20 800 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

X

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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
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.

Not 1	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 523 688	1 523 688
Hysesintäkter	281 952	258 000
	1 805 640	1 781 688

Not 2	2011	2010
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	1 494	0
Städning entreprenad	27 626	27 626
Städning enligt beställning	3 383	1 188
OVK Obl. Ventilationskontroll	2 500	0
Hissbesiktning	2 483	2 415
Gård	4 173	1 328
Serviceavtal	4 680	4 607
Förbrukningsmateriel	3 078	4 915
Teleport/hissanläggning	3 760	3 713
	53 177	45 792

Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	11 361
Sophantering/återvinning	2 820	0
Lås	2 474	1 079
Elinstallationer	5 615	15 116
Hiss	17 445	39 091
Huskropp utvändigt	19 875	0
Mark/gård/utemiljö	2 233	0
Garage/parkering	0	1 188
Vattenskada	0	182 885
	50 462	250 720

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
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	-2 167 212	-1 883 969
Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
Utgående avskrivning enligt plan	-2 450 455	-2 167 212
Planenligt restvärde vid årets slut	41 273 810	41 557 053
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 722 000	22 722 000
Taxeringsvärde mark	12 439 000	12 439 000
	35 161 000	35 161 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	34 000 000	34 000 000
Lokaler	1 161 000	1 161 000
	35 161 000	35 161 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
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	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 382	4 211
Telia	193	330
Kabel-TV	9 249	8 967
Bredband	20 460	15 345
Sophämtning	1 086	499
	35 370	29 352



**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt 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	921 000	85 000	0	836 000
Summa bundet eget kapital	24 516 000	85 000	0	24 431 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-127 524	-85 000	160 877	-203 401
Årets resultat	336 736	336 736	-160 877	160 877
Summa fritt eget kapital	209 211	251 736	0	-42 524
Summa eget kapital	24 725 211	336 736	0	24 388 476

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	836 000	751 000
Reservering enligt stadgar	85 000	85 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	921 000	836 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	4,300 %	3 793 500	3 943 500	2013-01-16
Stadshypotek	2,250 %	4 500 000	4 500 000	Rörligt lån
Stadshypotek	4,490 %	4 500 000	4 500 000	2017-12-30
Stadshypotek	3,380 %	4 000 000	4 500 000	2014-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		16 793 500	17 443 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
		16 643 500	17 293 500	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
El	3 147	4 875
Värme	22 775	32 768
Vatten	7 427	10 130
Sophämtning	701	7 037
Extern revisor	14 490	12 400
Ränta	84 898	97 852
Vattenskada, under utredning	0	182 885
Styrelsearvode	0	14 500
Arbetsgivaravgifter	0	4 556
	133 438	367 003

GÖTEBORG den 10/5 2012



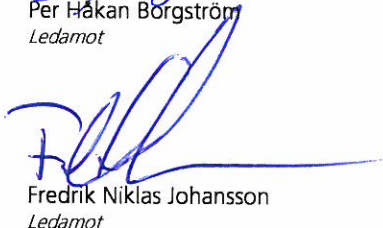
Else Jane Elisabeth Belsing
Ledamot



Per Håkan Borgström
Ledamot



Patrik Daniel Johansson
Ledamot

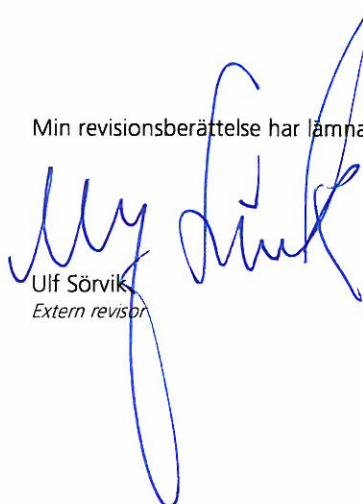


Fredrik Niklas Johansson
Ledamot



Erik Peter Daniel Wirkensjö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/6 2012



Ulf Sörvik
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 21

Org.nr. 76960474705

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kastellgatan 21 för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

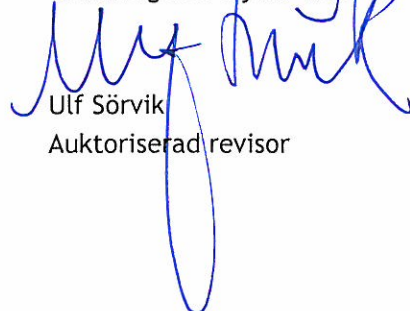
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 1 juni 2012



Ulf Sörvik
Auktoriserad revisor