

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

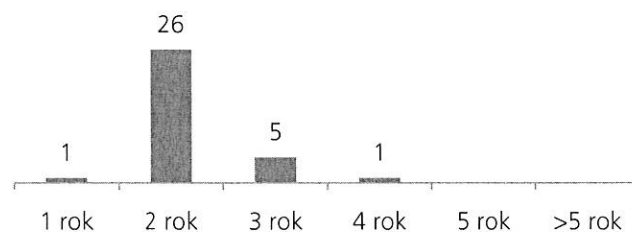
Fastigheterna bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 801 kvadratmeter, varav 1 696 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 105 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 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 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av golv i hissar	2012	
Golv garage	2012	Golvbehandling / p-markeringar
Byte av låssystem	2012	Installation av entrétaggsystem
Cykeltaket har renoverats	2011	Byte av plank, målning
Målning trapphus	2011	Ommålning
Förbättrad ventilation i förråden	2010	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning entrédörrar	2013	
Renovering sopsugstank	2013	Byte av underrede
Renovering av golv trapphus	2013	ev byte
Översyn termostatventiler	2015	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-tv	ComHem, avtalet upphör jan 2015
Internet Fiberlan 100 mbit	Bredbandsbolaget

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 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	Ordförande
Patrik Johansson	Kassör
Per Borgström	Fastighetsansvarig
Erik Wirkensjö	Ledamot
Jane Belsing	Ledamot

Dimitrios Chantzichristos	Suppleant
Christina Coupland	Suppleant
Ulf Sörvik	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Coupland, Jane Belsing, Erik Wirkensjö och Dimitrios Chantzichristos

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden. ✕

Revisorer

Ulf Sörvik
Joakim Svensson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BDO Göteborg KB
BDO Göteborg KB

Valberedning

Björn Olsson
Caroline Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-13.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2012 har vi bytt ut vårt låssystem vid entréporten till ett system med taggar. Detta system är säkrare och taggarna kan spärras vid förlust. Styrelsen har beslutat att se över leverantörer av kabel-tv. Avtalet med ComHem är därmed uppsagt och upphör from 2015. Styrelsen kommer att ta in offerter och välja den leverantör som har den bästa tv-tjänsten. En sommardag överraskades Göteborg av ett kraftigt skyfall. Då uppdagades en brist i vårt och grannföreningens dagvattenavlopp. Det var inte dimensionerat och konstruerat att ta hand om så stora mängder vatten under en kort tid. Detta fick till följd att vår källare vattenfylldes med ett par cm vatten. Fastigheten tog inte skada då styrelsen med hjälp av några medlemmar snabbt hinkade upp vattnet. Betonggolvet torkade snabbt, och skadan begränsades till en del lösöre som medlemmarna hade i sina förråd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Styrelsen har beslutat att renovera parkettgolven i trapphusen. Diskussioner förs om renovering av befintligt golv alternativt byte till annat material. Detta kommer att under en kort tid påverka tillgängligheten i trapphusen. Ett av föreningens fyra lån löpte ut under januari 2013. Styrelsen valde att lägga om detta till rörlig ränta och fick därmed en räntesats på 3,05% istället för 4,39%. Samtidigt valde styrelsen att binda ett av de andra lånen, för att få lite blandad bindningstid på lånen, samt att göra en extraamortering på 250 000 kr.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska status är god och styrelsen jobbar aktivt med att se över lånen. För närvarande uppdelade på 4 delar med olika bindningstid, varav en del är rörlig. Så snart likviditeten tillåter brukar styrelsen göra extra amorteringar på lånen. Styrelsens strategi är att vara proaktiv ha en väl tilltagen budget. Resultatet brukar med marginal ligga över budgeterat resultat. Några avgiftshöjningar har inte varit aktuella det senaste.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 696 kvm bostäder och 105 kvm lokaler.

A

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	898	898	898	898
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 497	1 460	1 420	1 343
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 813	9 902	10 285	10 727
Elkostnad/kvm totalyta	18	22	25	22
Värmekostnad/kvm totalyta	104	100	110	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	23	23	22
Kapitalkostnader/kvm totalyta	363	340	309	321

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	88 213
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	277 600
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-85 000
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	280 813

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	75 217
att i ny räkning överförs	356 030

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

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 799 711	1 805 640
Övriga rörelseintäkter		67 259	165 630
		1 866 970	1 971 270
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-54 314	-53 177
Reparationer		-75 577	-50 462
Periodiskt underhåll		-75 217	-68 388
Taxebundna kostnader		-315 273	-301 347
Övriga driftskostnader		-112 036	-105 552
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-56 655	-54 576
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-130 770	-84 519
Personalkostnader		-22 154	-22 023
Avskrivningar		-283 243	-283 243
		-1 125 238	-1 023 286
RÖRELSERESULTAT		741 732	947 985
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		810	1 102
Räntekostnader		-654 329	-612 351
		-653 519	-611 249
ÅRETS RESULTAT		88 213	336 736

✍

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31	
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	40 990 568	41 273 810
Maskiner och inventarier	Not 4	0	0
		<u>40 990 568</u>	<u>41 273 810</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats Bostadsrätterna		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 993 368	41 276 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar		56 063	32 832
Förutbetalda kostnader	Not 5	34 622	35 370
		<u>90 685</u>	<u>68 202</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		6 320	1 320
SBC klientmedel i SHB		836 531	594 328
		<u>842 851</u>	<u>595 649</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		933 536	663 850
SUMMA TILLGÅNGAR		41 926 904	41 940 460

6

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	937 612	921 000
		24 532 612	24 516 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		192 599	0
Ansamlad förlust		0	-127 524
Årets resultat		88 213	336 736
		280 812	209 211
SUMMA EGET KAPITAL		24 813 424	24 725 211
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	16 493 500	16 643 500
		16 493 500	16 643 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	150 000	150 000
Leverantörsskulder		43 232	36 066
Skatteskulder		111 231	87 240
Övriga kortfristiga skulder		21 000	31 122
Upplupna kostnader	Not 9	174 248	133 438
Förutbetalda avgifter och hyror		120 269	133 883
		619 980	571 749
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		41 926 904	41 940 460
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 alternativt år tillämpas.

	2012	2011
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	2012	2011
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 523 716	1 523 688
Hysesintäkter	275 995	281 952
	1 799 711	1 805 640

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	0	1 494
Städning entreprenad	25 501	27 626
Städning enligt beställning	0	3 383
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 500
Hissbesiktning	2 555	2 483
Gemensamma utrymmen	780	0
Gård	4 545	4 173
Serviceavtal	4 810	4 680
Förbrukningsmateriel	12 284	3 078
Teleport/hissanläggning	3 839	3 760
	54 314	53 177

Reparationer		
Sophantering/återvinning	0	2 820
Lås	3 300	2 474
VVS	2 880	0
Elinstallationer	0	5 615
Hiss	26 521	17 445
Huskropp utvändigt	0	19 875
Tak	6 580	0
Fasad	7 500	0
Mark/gård/utemiljö	9 569	2 233
Garage/parkering	16 886	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 341	0
	75 577	50 462

Periodiskt underhåll

Entré/trapphus	0	57 500
Lås	71 452	0
Hiss	3 765	0
Hus kropp utvändigt	0	4 623
Mark/gård/utemiljö	0	6 266
	75 217	68 388

Taxebundna kostnader

El	32 853	40 179
Värme	186 514	179 628
Vatten	46 156	41 239
Sophämtning/renhållning	49 750	40 301
	315 273	301 347

Övriga driftskostnader

Försäkring	13 660	12 975
Kabel-TV	36 996	36 312
Bredband	61 380	56 265
	112 036	105 552

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

56 655 54 576

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele och datakommunikation	433	738
Inkassering avgift/hyra	4 500	0
Hysesförluster	0	5
Revisionsarvode extern revisor	13 011	16 228
Föreningskostnader	2 141	512
Styrelseomkostnader	324	2 211
Fritids och Trivselkostnader	0	65
Förvaltningsarvode	58 916	58 005
Förvaltningsarvoden övriga	45 000	0
Administration	1 615	1 925
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 830
	130 770	84 519

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	17 250	17 000
Sociala kostnader	4 904	5 023
	22 154	22 023

Avskrivningar

Byggnad	283 243	283 243
	283 243	283 243

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 125 238 1 023 286



Not 3	2012-12-31	2011-12-31
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	-2 450 455	-2 167 212
Årets avskrivningar enligt plan	-283 243	-283 243
Utgående avskrivning enligt plan	-2 733 697	-2 450 455
Planenligt restvärde vid årets slut		
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	40 990 568	41 273 810
	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		
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		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	4 638	4 382
Telia	0	193
Kabel-TV	9 524	9 249
SBC Förvaltningsarvode	0	0
Bredband	20 460	20 460
Sophämtning	0	1 086
	34 622	35 370

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	937 612	85 000	-68 388	921 000
Summa bundet eget kapital	24 532 612	85 000	-68 388	24 516 000
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	192 599	-85 000	277 600	0
Ansamlad förlust	0	0	127 524	-127 524
Årets resultat	88 213	88 213	-336 736	336 736
Summa fritt eget kapital	280 812	3 213	68 388	209 211
Summa eget kapital	24 813 424	88 213	0	24 725 211

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	921 000	836 000
Reservering enligt stadgar	85 000	85 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 388	0
Vid årets slut	937 612	921 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT


	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2012-12-31	2012-12-31	2011-12-31	
Nordea Hypotek	4,300 %	3 643 500	3 793 500	2013-01-16
Stadshypotek	4,490 %	4 500 000	4 500 000	2017-12-30
Stadshypotek	3,380 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt lån
Nordea Hypotek	2,680 %	4 500 000	0	Rörligt lån
Stadshypotek	0,000 %	0	4 500 000	Löst lån
Summa skulder till kreditinstitut		16 643 500	16 793 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000	
		16 493 500	16 643 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 Kr.

✓

Not 9	2012-12-31	2011-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	4 268	3 147
Värme	30 269	22 775
Vatten	9 060	7 427
Sophämtning	547	701
Extern revisor	13 900	14 490
Ränta	94 050	84 898
Styrelsearvode	17 250	0
Sociala avgifter	4 904	0
	174 248	133 438

GÖTEBORG den 31/5 2013



Fredrik Johansson
Ordförande



Patrik Johansson
Kassör



Per Borgström
Fastighetsansvarig

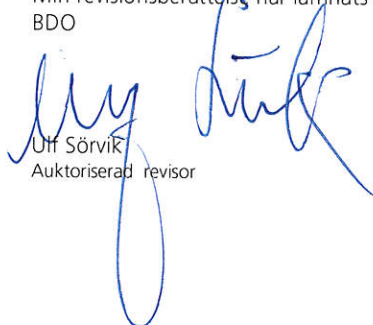


Jane Belsing
Ledamot

Erik Wirkensjö
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2013
BDO



Ulf Sörvik
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 21
Org.nr. 76960474705

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 för år 2012.

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 2012 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 utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kastellgatan 21 för år 2012.

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.

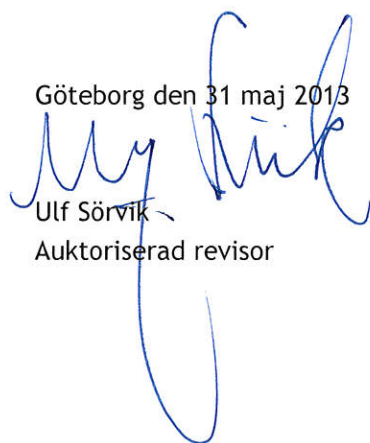
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 31 maj 2013



Ulf Sörvik
Auktoriserad revisor