

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KASTELLGATAN 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2005.

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.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2000-2000 och består av 2 flerbostadshus i 6 till 8 våningar.

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 samt 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
Inredningsföretag	72	3 år

Byggnadens/Byggnadernas tekniska status

Eftersom byggnaderna är nybyggda finns inget underhåll planerat inom fem år.

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 - Egen förvaltning

Avtal om trappstädning finns med ett städföretag.

Föreningen har Bredband via kabel-uppkoppling via ComHem AB.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 8 överlåtits.

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

Åldersrelaterade orsaker

Sjukdom

Särskilda familjesituationer – t ex provboende i ett samboförhållande.

Beviljas 1 år i taget. Normalt max 2 år. Beviljas med kontrakt som skall godkännas av styrelsen.

Garageplats omfattas normalt inte av andrahandsavtalet.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Fredrik Johansson	Ordförande	
Patrik Johansson	Sekreterare	
Åsa Eliasson	Kassör	
Per Borgström	Ledamot	Fastighetsansvarig
Bo Ernback	Ledamot	
Christina Coupland	Suppleant	
Stig Johansson	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Fredrik Johansson, Patrik Johansson, Per Borgström, Christina Coupland, Stig Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Tommy Somlo sammankallande samt Elisabeth Sagström och Maria Hörnestam.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2005-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har bytt hissentreprenör under året på grund att vi inte varit nöjda med den förre och det varit mycket problem med hissarna. Nu har vi i stort sett fått ordning på driftsäkerheten för hissarna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Föreningen håller på att ta fram en underhållsplan för framtida underhåll. Det finns i dagsläget inga väsentliga underhållsarbeten planerade.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2005-12-31 uppgick till 2 669 724 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Under 2005 skrevs föreningens fastighetslån om till lite olika bindningstid och betydligt bättre ränta.

Föreningen har räntebidrag.

Hysesfordran på tidigare hyresgäst i stora lokalen har avskrivits på grund av konkurs och detta påverkar årets resultat negativt.

	2005	2004	2003	2002
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	672	734	719	687
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 612	11 988	12 050	12 111
Elkostnad/kvm totalyta	19	17	21	19
Värmekostnad/kvm totalyta	83	83	70	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	18	16	16

A

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	22 834
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande	- 347 010
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	<u>- 73 000</u>
Styrelsen föreslår att i ny räkning överföres	-397 176

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2005

2004

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror
Övriga rörelseintäkter

Not 1

1 378 884

1 486 570

18 131

11 401

1 397 015

1 497 971

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader
Reparationer
Taxebundna kostnader
Övriga driftskostnader
Fastighetsskatt
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader
Personalkostnader
Avskrivningar

Not 2

-35 060

-35 105

-87 398

-38 990

-253 204

-262 640

-35 335

-32 748

-11 040

-11 040

-162 272

-75 839

0

-13 701

-284 775

-105 775

-869 083

-575 838

RÖRELSERESULTAT

527 932

922 134

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter
Räntekostnader
Räntebidrag

4 659

10 568

-740 419

-1 176 184

230 662

342 536

-505 098

-823 080

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

22 834

99 054

SKATT

ÅRETS RESULTAT

22 834

99 054

BALANSRÄKNING		2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	42 973 265	43 256 265
Maskiner och inventarier	Not 4	0	1 775
		<u>42 973 265</u>	<u>43 258 040</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 976 065	43 260 840
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		19 554	44 202
Övriga fordringar		12 479	0
Förutbetalda kostnader	Not 5	4 837	13 962
Upplupna räntebidrag		<u>28 927</u>	<u>57 000</u>
		65 797	115 164
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		1 669	0
SBC klientmedel i SHB		<u>579 535</u>	<u>936 734</u>
		581 203	936 734
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		647 001	1 051 898
SUMMA TILLGÅNGAR		43 623 066	44 312 738

BALANSRÄKNING forts.

2005-12-31

2004-12-31

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

447 000

374 000

24 042 000

23 969 000

Ansamlad förlust

Ansamlad förlust

-420 010

-446 064

Årets resultat

22 834

99 054

-397 176

-347 010

SUMMA EGET KAPITAL

23 644 824

23 621 990

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 8

19 543 500

20 182 000

19 543 500

20 182 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

Not 8

150 000

150 000

Leverantörsskulder

51 763

3 859

Skatteskulder

22 080

11 040

Övriga kortfristiga skulder

21 061

103

Upplupna kostnader

Not 9

126 575

244 750

Förutbetalda avgifter och hyror

63 263

98 996

434 742

508 748

SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

43 623 066

44 312 738

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

Not 8

-20 800 000

-20 800 000

Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut

20 800 000

20 800 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2005	2004
FINANSIERINGSANALYS		
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	22 834	99 054
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	284 775	105 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 609	204 829
före förändringar av rörelsekapital		
Förändringar kortfristiga fordringar	49 367	-48 876
Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld)	-74 006	20 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter	-24 639	-28 066
förändring av rörelsekapital		
Kassaflöde från den löpande verksamheten	282 970	176 763
Investeringsverksamhet		
Finansieringsverksamheten		
Långfristiga skulder	Not 8	-104 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-638 500	-104 000
Årets kassaflöde	-355 531	72 763
Likvida medel vid årets början	936 734	863 971
Likvida medel vid årets slut	581 203	936 734
	-355 531	72 763

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).

Finansieringsanalysen är uppställd enligt kassaflödesmodell.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2005	2004
Byggnader	årets amort.	årets amort.
Inventarier	20,00%	20,00%
	2005	2004
Not 1		
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	1 140 524	1 244 208
Hysesintäkter	238 360	242 362
	1 378 884	1 486 570
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	27 625	27 625
Gård	0	2 249
Hiss	2 650	3 100
Förbrukningsmateriel	4 785	2 131
	35 060	35 105
Reparationer		
Byggnad	412	0
Sopsug	0	2 073
Portar	0	7 594
Lås	4 100	12 888
Elinstallationer	4 479	0
Hiss	78 407	14 257
Vattenskada	0	2 178
	87 398	38 990
Taxebundna kostnader		
El	33 617	30 532
Värme	150 117	150 079
Vatten	29 167	33 136
Sophämtning	35 889	44 563
Renhållning	1 224	1 182
Hisslarm	3 190	3 148
	253 204	262 640

Not 2 forts.	2005	2004
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 823	10 184
Kabel-TV/Satellit-TV	24 512	22 564
	35 335	32 748

Fastighetsskatt	11 040	11 040
------------------------	---------------	---------------

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Juridiska åtgärder	0	300
Inkasso/betalningsföreläggande	2 738	6 688
Befarade förluster	44 202	0
Revisionsarvode extern revisor	2 500	8 000
Förvaltningsarvode	47 034	51 762
Arvode SBC övrigt	6 250	0
Administration	17 270	2 939
Korttidsinventarier	3 319	1 800
Konsultarvode	34 609	0
Avgift till organisationer	4 350	4 350
	162 272	75 839

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	0	10 750
Sociala kostnader	0	2 951
	0	13 701

Avskrivningar

Byggnad	283 000	104 000
Inventarier	1 775	1 775
	284 775	105 775

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

869 083 **575 838**

Not 3

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	-468 000	-364 000
Årets avskrivningar enligt plan	-283 000	-104 000
Utgående avskrivning enligt plan	-751 000	-468 000

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

42 973 265 **43 256 265**
15 400 000 15 400 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	15 827 000	15 827 000
Taxeringsvärde mark	6 477 000	6 477 000
	22 304 000	22 304 000

Not 3 forts.	2005	2004
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	1 104 000	1 104 000
	22 304 000	22 304 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början 8 875 8 875

Nyanskaffningar

Utrangering/försäljning

Utgående anskaffningsvärde 8 875 8 875

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början -7 100 -5 325

Årets avskrivningar enligt plan -1 775 -1 775

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -8 875 -7 100

Redovisat restvärde vid årets slut 0 1 775

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring 3 669 3 484

Kabel-TV 1 168 6 128

SBC 4 350

4 837 13 962

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	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300		0	133 300
Fond för yttre underhåll Not 7	447 000	73 000	0	374 000
Summa bundet eget kapital	24 042 000	73 000	0	23 969 000
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-420 010	-73 000	99 054	-446 064
Årets resultat	22 834	22 834	-99 054	99 054
Summa ansamlad förlust	-397 176	-50 166	1	-347 010
Summa eget kapital	23 644 824	22 834	0	23 621 990

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början 374 000 301 000

Reservering enligt stadgar 73 000 73 000

Reservering enligt stämmobeslut

lanspråktagande enligt stadgar

lanspråktagande enligt stämmobeslut

Vid årets slut 447 000 374 000

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2005-12-31	2005-12-31	2004-12-31	
Nordea Hypotek	997-1045	5,50%	0	14 532 000	
Nordea Hypotek	997-1045	3,20%	5 000 000		2008-01-16
Nordea Hypotek	997-1045	4,30%	4 693 500		2013-01-16
Nordea Hypotek	997-1045	3,80%	5 000 000		2010-01-20
Nordea Hypotek	997-1045	1,97%	5 000 000	5 800 000	rörlig
Summa skulder till kreditinstitut			19 693 500	20 332 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-150 000	-150 000	
			19 543 500	20 182 000	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2005-12-31	2004-12-31
Städning		2 125
El	2 227	2 646
Fjärrvärme		16 178
Vatten	4 523	5 600
Sophämtning	5 245	5 500
Revision		10 000
Föreningsarvode		10 750
Sociala kostnader		2 951
Låneräntor	107 849	189 000
	101	
	380	
SBC arvode	6 250	
	126 575	244 750

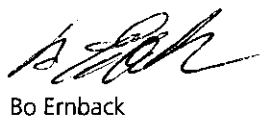
GÖTEBORG den 27,3 2006


Fredrik Johansson

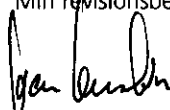

Patrik Johansson


Åsa Eliasson


Per Borgström


Bo Ernback

Min revisionsberättelse har avgivits den 515 2006


Sven Lundén
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21

Org. Nr 769604-4705

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 21 för år räkenskapsåret 2005. Det är styrelsens 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 de 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 handlat i strid med bostadsrättslagen årsredovisningslagen och föreningens stadgar. 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 redovisnings sed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2006-05-05



Sven Lundén

Auktoriserad revisor