

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen KASTELLGATAN 21

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2006.

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

Fastigheten bebyggdes 1999-2000 och består av 2 flerbostadshus i 6 till 8 våningar.

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

Λ

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt 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 |
| Fotvårdsklinik | 72 | 3 år |

Byggnadens tekniska status

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

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

Övriga avtal

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 12 överlåtit.

Under året har styrelsen beviljat 3 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

Sjukdom

Särskilda familjesituationer – t ex provboende i ett samboförhållande upptill 1 år.

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

Garageplats omfattas normalt inte av andrahandsavtalet och kan därmed inte hyras ut i andra hand.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | | |
|---------------------|-------------|--------------------|
| Fredrik Johansson | Ordförande | |
| Marie Löfgren | Sekreterare | |
| Patrik Johansson | Kassör | |
| Eva Adolfsson Posch | Ledamot | |
| Per Borgström | Ledamot | Fastighetsansvarig |
| Christina Coupland | Suppleant | |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Marie Löfgren, Eva Adolfsson Posch.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sven Lundén Mjörnrevision KB Ordinarie Extern

Sven Jansson Mjörnrevision KB Suppleant Extern

Valberedning

Valberedning har varit Martin Söderblom sammankallande samt Maria Hörnestam.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2006-06-07.

Λ

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Översyn och service av hissar. Obligatorisk ventilationskontroll och lagstadgad energibesiktning kommer att genomföras senast utgången av 2008.

Föreningens ekonomi

Föreningens totala förmögenhetsvärde per 2006-12-31 uppgick till 2 978 560 kr och fördelas enligt medlemmarnas andel i bostadsrättsföreningen. Föreningen har lämnat kontrolluppgifter på förmögenhetsvärdet till Skatteverket.

Föreningens räntesubventioner kommer successivt att försvinna. Detta påverkar resultatet under 2007 och något år framöver.

Månadsavgifterna justerades i början av januari 2007.

| NYCKELTAL | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 732 | 672 | 734 | 719 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 11 523 | 11 612 | 11 988 | 12 050 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 20 | 19 | 17 | 21 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 83 | 83 | 83 | 70 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 18 | 16 | 18 | 16 |

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

| | |
|--|-----------------|
| årets resultat | 158 639 |
| ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande | - 397 176 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | <u>- 73 000</u> |
| | - 311 537 |

| | |
|--|-----------|
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres | - 311 537 |
|--|-----------|

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

| RESULTATRÄKNING | | 2006 | 2005 |
|---|-------|------------------|------------------|
| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | | |
| RÖRELSENS INTÄKTER | | | |
| Årsavgifter och hyror | Not 1 | 1 476 265 | 1 378 884 |
| Övriga rörelseintäkter | | 10 677 | 18 131 |
| | | <u>1 486 942</u> | <u>1 397 015</u> |
| RÖRELSENS KOSTNADER | Not 2 | | |
| Fastighetskostnader | | -43 237 | -35 060 |
| Reparationer | | -16 608 | -87 398 |
| Taxebundna kostnader | | -256 616 | -253 204 |
| Övriga driftskostnader | | -40 440 | -35 335 |
| Fastighetsskatt | | -64 040 | -11 040 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | -80 373 | -162 272 |
| Personalkostnader | | -40 814 | 0 |
| Avskrivningar | | -283 242 | -284 775 |
| | | <u>-825 369</u> | <u>-869 083</u> |
| RÖRELSERESULTAT | | 661 573 | 527 932 |
| RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER | | | |
| Ränteintäkter | | 4 201 | 4 659 |
| Räntekostnader | | -680 699 | -740 419 |
| Räntebidrag | | 173 564 | 230 662 |
| | | <u>-502 934</u> | <u>-505 098</u> |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 158 639 | 22 834 |
| ÅRETS RESULTAT | | 158 639 | 22 834 |

A

| BALANSRÄKNING | | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Byggnader och mark | Not 3 | <u>42 690 023</u> | <u>42 973 265</u> |
| | | 42 690 023 | 42 973 265 |
| FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Insats SBC | | <u>2 800</u> | <u>2 800</u> |
| | | 2 800 | 2 800 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 42 692 823 | 42 976 065 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| KORTFRISTIGA FORDRINGAR | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 8 844 | 19 554 |
| Övriga fordringar | | 11 605 | 12 479 |
| Förutbetalda kostnader | Not 4 | 11 772 | 4 837 |
| Upplupna räntebidrag | | <u>28 927</u> | <u>28 927</u> |
| | | 61 148 | 65 797 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa | | 5 003 | 1 669 |
| SBC klientmedel i SHB | | <u>977 747</u> | <u>579 535</u> |
| | | 982 750 | 581 203 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 1 043 898 | 647 001 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 43 736 721 | 43 623 066 |

a

| BALANSRÄKNING | | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | | |
| EGET KAPITAL | Not 5 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 23 461 700 | 23 461 700 |
| Upplåtelseavgifter | | 133 300 | 133 300 |
| Fond för yttre underhåll | Not 6 | 520 000 | 447 000 |
| | | 24 115 000 | 24 042 000 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Ansamlad förlust | | -470 176 | -420 010 |
| Årets resultat | | 158 639 | 22 834 |
| | | -311 538 | -397 176 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 23 803 462 | 23 644 824 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 7 | 19 393 460 | 19 543 500 |
| | | 19 393 460 | 19 543 500 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 7 | 150 000 | 150 000 |
| Leverantörsskulder | | 23 982 | 51 763 |
| Skatteskulder | | 75 080 | 22 080 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 23 039 | 21 061 |
| Upplupna kostnader | Not 8 | 145 409 | 126 575 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | | 122 289 | 63 263 |
| | | 539 799 | 434 742 |
| SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER | | 43 736 721 | 43 623 066 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Uttagna fastighetsinteckningar | Not 7 | 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 | 2006 | 2005 |
|---|-----------------|-----------------|
| FINANSIERINGSANALYS | | |
| Den löpande verksamheten | | |
| Årets resultat | 158 639 | 22 834 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet | | |
| Avskrivningar | <u>283 242</u> | <u>284 775</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 441 880 | 307 609 |
| Förändringar kortfristiga fordringar | 48 852 | 49 367 |
| Förändring kortfristiga skulder (exkl. kort del lång skuld) | <u>60 855</u> | <u>-74 006</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital | 109 707 | -24 639 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 551 587 | 282 970 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Långfristiga skulder | Not 7 | |
| | <u>-150 040</u> | <u>-638 500</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -150 040 | -638 500 |
| Årets kassaflöde | 401 547 | -355 531 |
| Likvida medel vid årets början | 581 203 | 936 734 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>982 750</u> | <u>581 203</u> |
| | 401 547 | -355 531 |

A

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.

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

| | 2006 | 2005 |
|-------------|-------------|-------------|
| Byggnader | 1,00% | 1,00% |
| Inventarier | - | 20,00% |

Not 1

RÖRELSENS INTÄKTER

| | | |
|---------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 241 361 | 1 140 524 |
| Hysesintäkter | 234 904 | 238 360 |
| | 1 476 265 | 1 378 884 |

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

| | | |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Städning entreprenad | 27 625 | 27 625 |
| Städning enligt beställning | 3 375 | 0 |
| Hissbesiktning | 2 125 | 0 |
| Gård | 2 299 | 0 |
| Serviceavtal | 1 514 | 0 |
| Hiss | 1 942 | 2 650 |
| Förbrukningsmateriel | 4 357 | 4 785 |
| | 43 237 | 35 060 |

Reparationer

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Byggnad | 0 | 412 |
| Lås | 431 | 4 100 |
| Elinstallationer | 0 | 4 479 |
| Hiss | 13 652 | 78 407 |
| Tak | 2 525 | 0 |
| | 16 608 | 87 398 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------|----------------|----------------|
| El | 35 199 | 33 617 |
| Värme | 149 162 | 150 117 |
| Vatten | 32 340 | 29 167 |
| Sophämtning | 37 182 | 35 889 |
| Renhållning | 1 280 | 1 224 |
| Hisslarm | 1 453 | 3 190 |
| | 256 616 | 253 204 |

| Not 2 (fortsättning) | 2006 | 2005 |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga driftskostnader | | |
| Försäkring | 11 301 | 10 823 |
| Kabel-TV/Satellit-TV | 29 139 | 24 512 |
| | 40 440 | 35 335 |
| Fastighetsskatt | 64 040 | 11 040 |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader | | |
| Inkasso/betalningsföreläggande | 1 750 | 2 738 |
| Befarade förluster | 0 | 44 202 |
| Revisionsarvode extern revisor | 11 250 | 2 500 |
| Föreningskostnader | 627 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 48 684 | 47 034 |
| Arvode SBC övrigt | 6 250 | 6 250 |
| Administration | 5 385 | 17 270 |
| Korttidsinventarier | 2 077 | 3 319 |
| Konsultarvode | 0 | 34 609 |
| Avgift till organisationer | 4 350 | 4 350 |
| | 80 373 | 162 272 |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och internrevisor | 31 750 | 0 |
| Sociala kostnader | 9 064 | 0 |
| | 40 814 | 0 |
| Avskrivningar | | |
| Byggnad | 283 242 | 283 000 |
| Inventarier | 0 | 1 775 |
| | 283 242 | 284 775 |
| TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER | 825 369 | 869 083 |
| Not 3 | 2006 | 2005 |
| BYGGNADER OCH MARK | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | 43 724 265 | 43 724 265 |
| Utgående anskaffningsvärde | 43 724 265 | 43 724 265 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader | | |
| Vid årets början | -751 000 | -468 000 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -283 242 | -283 000 |
| Utgående avskrivning enligt plan | -1 034 242 | -751 000 |
| Planenligt restvärde vid årets slut | 42 690 023 | 42 973 265 |
| I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med | 15 400 000 | 15 400 000 |

R

| | | |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 3 (fortsättning) | 2006 | 2005 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 15 827 000 | 15 827 000 |
| Taxeringsvärde mark | 6 477 000 | 6 477 000 |
| | <u>22 304 000</u> | <u>22 304 000</u> |

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

| | | |
|----------|-------------------|-------------------|
| Bostäder | 21 200 000 | 21 200 000 |
| Lokaler | 1 104 000 | 1 104 000 |
| | <u>22 304 000</u> | <u>22 304 000</u> |

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
| If Skadeförsäkringar | 3 816 | 3 669 |
| Telia | 290 | |
| Com Hem AB | 7 666 | 1 168 |
| | <u>11 772</u> | <u>4 837</u> |

Not 5

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 | | | 23 461 700 |
| Upplåtelseavgifter | 133 300 | | | 133 300 |
| Fond för yttre underhåll Not 6 | 520 000 | 73 000 | | 447 000 |
| Summa bundet eget kapital | 24 115 000 | 73 000 | | 24 042 000 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Ansamlad förlust | -470 176 | -73 000 | 22 834 | -420 010 |
| Årets resultat | 158 639 | 158 639 | -22 834 | 22 834 |
| Summa ansamlad förlust | -311 537 | 85 639 | 0 | -397 176 |
| Summa eget kapital | 23 803 463 | 158 639 | 0 | 23 644 824 |

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Vid årets början | 447 000 | 374 000 |
| Reservering enligt stadgar | 73 000 | 73 000 |
| Reservering enligt stämmobeslut | | |
| lanspråktagande enligt stadgar | | |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | | |
| Vid årets slut | <u>520 000</u> | <u>447 000</u> |

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | 2006-12-31 | 2006-12-31 | 2005-12-31 | ändringsdag |
| Nordea Hypotek | 2,99% | 5 000 000 | 5 000 000 | Rörligt |
| Nordea Hypotek | 3,20% | 5 000 000 | 5 000 000 | 2008-01-06 |
| Nordea Hypotek | 3,80% | 5 000 000 | 5 000 000 | 2010-01-20 |
| Nordea Hypotek | 4,30% | 4 543 460 | 4 693 500 | 2013-01-16 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 19 543 460 | 19 693 500 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -150 000 | -150 000 | |
| | | 19 393 460 | 19 543 500 | |

Föreningen har ställda säkerheter i form av uttagna fastighetsinteckningar på 20 800 000

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER


| | 2006-12-31 | 2005-12-31 |
|-------------|-------------------|-------------------|
| Ei | | 2 227 |
| Vatten | 5 443 | 4 523 |
| Sophämtning | 5 215 | 5 245 |
| SBC Arvode | | 6 250 |
| Låneräntor | 114 941 | 107 849 |
| | 125 599 | 126 094 |

GÖTEBORG den 11/14 2007


Fredrik Johansson


Marie Löfgren


Patrik Johansson


Eva Adolfsson Posch


Per Borgström

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/15 2007


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 2006-01-01 - 2006-12-31. 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 revisionsmed 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 redovisningsmed 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 2007-05-11



Sven Lundén

Auktoriserad revisor