



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastellet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
KOMMENDANTSÄNGEN 7:21	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 1979

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 2 976 kvm och 4 lokaler om 237 kvm.

Byggnadernas totalyta är 3213 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Berggren	Ordförande
Agneta Dahl	Styrelseledamot
Anders Malcolm Af Trampe	Styrelseledamot
Björn Andersson	Styrelseledamot
Carl Grundberg	Styrelseledamot
Daniel Yaregal	Styrelseledamot
Xavier William Sebastien Delacour	Styrelseledamot

Valberedning

Jerker Axelsson

Lena Junholm

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mickael Sigvardsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-04. Godkännande av nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Förbättringar av tätskikt på 8A:s innergård - Arbete påbörjat 2022, fortsätter 2023
- 2022** ● Ventilation OKV
Spolning och filmning av avloppsrör
- 2021** ● Smidesräcken, mm metall skrapning/målning - Att göra under 2020
Elsäkerhetskontroll
- 2019** ● Gårdsmur tegel, lagning och krönplåtts målning - Att göra under 2019
Porttelefon, byte
Energideklaration
- 2018** ● Fönsterrenovering mot gård - Avser särskilt utsatta fönster
- 2017** ● Uppgradering av frånluftsfläkt - Genomfört 2017
Trapphus och entréport - Översyn
Fönster, balkongdörrar - Samtliga mot gata - Genomfört 2018
- 2016** ● Renovering av stuprör mot gården - Genomfört 2016
Ventilation OVK - Genomfört 2016
Pump -> VVC - Byte - Genomfört 2016
- 2015** ● Slipning Trapphus - Genomfört 2015
- 2013** ● Plåttaksrenovering - Vattenblästring och målning av plåttaken
- 2012-2013** ● Fönsterrenovering mot gården - Renovering av samtliga fönster mot innergårdarna, vissa fönster byttes ut
- 2011** ● Trapphusrenovering - Målning och nya armaturer i samtliga uppgångar, nytt golv i 8B

- 2010** ● Byte till säkerhetsdörrar - Genomfört 2010
Byte av trästämp till stålbalkar för stöttning under 8a samt installation av ventilation
- 2009** ● OVK Ventilationskontroll
- 2007-2010** ● Omfattande förstärkningsarbeten i krypkällare under 8B och 10:an - Även tätning av gårdar mot källare
Nya balkonger - Nya balkonger inåt gården för lägenheter i 8 A och B
- 2007** ● Utbyte av portar - Genomfört 2007
Lasering av fönster Kastellg. - Genomfört 2007
Renovering av balkonger - Genomfört 2007
Nytt gårdsbjälklag - Renovering genomförd 2007
Omputsning av fasad - Genomfört 2007
- 2006-2007** ● Gårdsrenovering - Slutförd 2007
- 2006** ● Renovering av hyresgästernas badrum, 2 st - Genomfört 2006
- 2005** ● VVS optimering
Uppgradering hiss
- 2003** ● Uppgradering av ventilation
- 2002** ● Underhåll/målning av plåttak
Uppgradering kabelnät
- 1979** ● Elstambyte
Rörstambyte
- Nyinstallation hiss - Före 1979
Omläggning av tak - Före 1979

Planerade underhåll

- 2025** ● Hiss nyinvestering
- 2023** ● Byte av ytterdörrar på innergårdarna
Fönster renovering/målning
- 2022** ● Trapphus helmålning
Entréport, renovering/lackning
- 2018** ● Hiss ombyggnad

Avtal med leverantörer

Internettleverantör	Sappa
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Fastighetsskötsel Esplanad förvaltning
Lokalvård W&C's Städservice HB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kastellet/Risken, med en andel på 56%.

Samfälligheten förvaltar soprum och tvättstuga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2023 beslöts det i styrelsen att höja avgifterna med 3% för samtliga medlemmar i bostadsrättsföreningen med start 2024. Till grund för höjningen låg den ökade inflationen som genererat ökade räntekostnader för föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 61 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 113 670	2 020 067	1 996 574	1 976 944
Resultat efter fin. poster	-601 559	-225 063	-50 294	368 451
Soliditet (%)	63	63	63	63
Yttre fond	2 385 666	2 086 899	1 630 341	1 184 719
Taxeringsvärde	99 656 000	99 656 000	96 413 000	96 413 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	593	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 476	4 604	4 732	4 861
Skuldsättning per kvm totalyta	4 075	4 191	4 308	4 426
Sparande per kvm totalyta	90	118	124	257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	28	18	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	103	96	100	82
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	38	27	27	25
Energikostnad per kvm totalyta	163	151	146	120
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,72	1,61	-	-
Räntekänslighet (%)	7,55	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Vid ihållande räntekostnader kommer avgifterna höjas ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 599 249	-	-	23 599 249
Upplåtelseavgifter	2 195 570	-	-	2 195 570
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 175			-60 175
Fond, yttre underhåll	2 086 899	-234 233	533 000	2 385 666
Balkongfond	13 342	-	3 000	16 342
Kapitaltillskott	2 407 626	-	-	2 407 626
Balanserat resultat	-6 073 320	9 170	-533 000	-6 597 150
Årets resultat	-225 063	225 063	-601 559	-601 559
Eget kapital	23 944 128	0	-598 559	23 345 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 064 150
Årets resultat	-601 559
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 000
Totalt	-7 198 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	519 712
Balanseras i ny räkning	-6 678 997

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 113 670	2 020 067
Övriga rörelseintäkter	3	171 924	117 090
Summa rörelseintäkter		2 285 594	2 137 157
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 038 457	-1 616 949
Övriga externa kostnader	9	-142 116	-159 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 824	-370 815
Summa rörelsekostnader		-2 551 398	-2 147 209
RÖRELSERESULTAT		-265 804	-10 052
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		25 929	5 507
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-361 684	-220 518
Summa finansiella poster		-335 755	-215 011
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-601 559	-225 063
ÅRETS RESULTAT		-601 559	-225 063

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	35 469 101	35 839 925
Maskiner och inventarier	12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 469 101	35 839 925
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 471 901	35 842 725
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 894	59 162
Övriga fordringar	14	883 738	1 402 812
Summa kortfristiga fordringar		918 632	1 461 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		512 744	503 754
Summa kassa och bank		512 744	503 754
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 431 376	1 965 728
SUMMA TILLGÅNGAR		36 903 277	37 808 453

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 202 445	28 202 445
Fond för yttre underhåll		2 385 666	2 086 899
Kapitaltillskott		-60 175	-60 175
Balkongfond		16 342	13 342
Summa bundet eget kapital		30 544 278	30 242 511
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 597 150	-6 073 320
Årets resultat		-601 559	-225 063
Summa ansamlad förlust		-7 198 710	-6 298 383
SUMMA EGET KAPITAL		23 345 568	23 944 128
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 240 459	8 291 031
Summa långfristiga skulder		8 240 459	8 291 031
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 851 115	5 175 574
Leverantörsskulder		206 979	126 114
Skatteskulder		8 011	5 281
Övriga kortfristiga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	226 144	241 325
Summa kortfristiga skulder		5 317 249	5 573 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 903 277	37 808 453

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-265 804	-10 052
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	370 824	370 815
	105 020	360 763
Erhållen ränta	25 929	5 507
Erlagd ränta	-357 395	-222 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-226 446	143 794
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 228	-49 351
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	64 125	10 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-138 093	104 700
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 000	3 900
Amortering av lån	-375 031	-375 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-372 031	-371 348
ÅRETS KASSAFLÖDE	-510 124	-266 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 906 174	2 172 822
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 396 050	1 906 174

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastellet har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2 %
Byggnad	1 - 2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 728 544	1 681 437
Balkongavgift	3 200	0
Hysesintäkter bostäder	58 176	58 176
Hysesintäkter lokaler	266 622	255 056
Deb. fastighetskatt	14 544	0
Bredband	1 800	1 800
Vatten	10 348	9 090
Uppvärmning	4 556	4 556
Dröjsmålsränta	272	0
Pantsättningsavgift	1 575	9 902
Överlåtelseavgift	5 252	0
Vidarefakturerade kostnader	18 782	0
Öres- och kronutjämning	-1	51
Summa	2 113 670	2 020 067

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	151 704	108 583
Elstöd	17 180	0
Övriga intäkter	100	0
Försäkringsersättning	2 940	8 507
Summa	171 924	117 090

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	77 496	150 853
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 720	34 319
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 250
Larm och bevakning	1 638	0
Städning enligt avtal	60 000	0
Städning utöver avtal	3 000	0
Hissbesiktning	4 795	1 901
Brandskydd	1 200	20 150
Gårdkostnader	2 390	6 364
Snöröjning/sandning	20 132	14 088
Serviceavtal	17 358	13 388
Mattvätt/Hyrmattor	17 066	15 310
Förbrukningsmaterial	3 037	2 586
Summa	220 832	261 208

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	58 355	0
Hyreslägenheter	0	7 925
Tvättstuga	28 633	14 497
Trapphus/port/entr	91 323	12 437
Vind	35 369	0
Dörrar och lås/porttele	600	148
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 838
VVS	16 793	24 996
Värmeanläggning/undercentral	19 694	0
Ventilation	0	39 813
Elinstallationer	0	27 945
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 315
Hissar	34 450	13 041
Tak	0	6 691
Balkonger/altaner	6 588	3 834
Vattenskada	27 466	37 743
Skador/klotter/skadegörelse	4 950	0
Summa	324 221	205 223

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Tvättstuga	0	43 565
Mark/gård/utemiljö	519 712	190 668
Summa	519 712	234 233

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	71 645	90 554
Uppvärmning	329 724	307 213
Vatten	121 110	87 234
Sophämtning/renhållning	98 261	199 169
Grovsopor	128 113	0
Summa	748 853	684 171

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	46 973	40 769
Självrisk	0	24 100
Kabel-TV	89 336	81 444
Fastighetsskatt	88 531	85 801
Summa	224 840	232 114

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	1 250
Juridiska åtgärder	0	16 125
Inkassokostnader	1 489	1 088
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	2
Revisionsarvoden extern revisor	21 250	21 250
Styrelseomkostnader	0	8 500
Fritids och trivselkostnader	7 454	6 031
Föreningskostnader	7 538	3 176
Förvaltningsarvode enl avtal	66 302	64 439
Överlåtelsekostnad	9 191	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	1 483	16 912
Konsultkostnader	17 970	14 224
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	5 760	5 760
Summa	142 116	159 445

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	361 684	220 403
Övriga räntekostnader	0	115
Summa	361 684	220 518

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 747 937	40 747 937
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 747 937	40 747 937
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 908 012	-4 537 197
Årets avskrivning	-370 824	-370 815
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 278 836	-4 908 012
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 469 101	35 839 925
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 917 039</i>	<i>9 917 039</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 464 000	38 464 000
Taxeringsvärde mark	61 192 000	61 192 000
Summa	99 656 000	99 656 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	42 250	42 250
Utgående anskaffningsvärde	42 250	42 250
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 250	-42 250
Utgående avskrivning	-42 250	-42 250
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	432	392
Klientmedel	0	397 621
Transaktionskonto	206 407	0
Borgo räntekonto	676 899	1 004 799
Summa	883 738	1 402 812

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-01-15	5,16 %	2 158 938	2 455 746
Nordea	2024-09-20	4,82 %	2 641 605	2 669 256
Nordea	2026-08-27	4,23 %	3 335 000	3 335 000
Nordea	2025-09-17	1,16 %	4 956 031	5 006 603
Summa			13 091 574	13 466 605
Varav kortfristig del			4 851 115	5 175 574

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 219 674 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	28 304	24 015
Förutbet hyror/avgifter	197 840	217 310
Summa	226 144	241 325

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 492 400	17 492 400

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Agneta Dahl
Styrelseledamot

Anders Af Trampe
Styrelseledamot

Björn Andersson
Styrelseledamot

Carl Grundberg
Styrelseledamot

Daniel Yaregal
Styrelseledamot

Johan Berggren
Ordförande

Xavier Delacour
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Mickael Sigvardsson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 08:16

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.04.2024 07:44

DOCUMENT ID:

B1IWTWkpx0

ENVELOPE ID:

Hy-a-kpx0-B1IWTWkpx0

DOCUMENT NAME:

Brf Kassellet, 716444-4965 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ANDERS ROBIN ANDERSSON bjorn.andersson90@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 07:54 17.04.2024 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/09/27) IP: 194.218.202.86
2. JOHAN BERGGREN johan.berggren2@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 08:36 17.04.2024 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/05) IP: 94.254.51.203
3. AGNETA DAHL agnetadse@yahoo.com	Signed Authenticated	17.04.2024 09:29 17.04.2024 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/10) IP: 83.191.105.116
4. CARL GRUNDBERG cgrundberg@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 22:43 17.04.2024 09:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/07) IP: 213.204.198.252
5. ANDERS MALCOLM AF TRAMPE anders.af.trampe@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 23:21 17.04.2024 22:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/12) IP: 213.204.198.34
6. Xavier William Sebastien Delacour delacour.xavier@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 16:09 24.04.2024 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/12) IP: 90.129.205.89
7. DANIEL YAREGAL dannzzz@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 19:24 06.05.2024 19:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/27) IP: 213.204.198.95
8. MICKAEL SIGVARDSSON mikael.sigvardsson@adact.se	Signed Authenticated	07.05.2024 08:16 07.05.2024 08:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/21) IP: 176.10.218.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastellet
Org.nr. 716444-4965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastellet för år 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 28 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastellet för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 08:17

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 17.04.2024 07:44

DOCUMENT ID:
HyMaWJTIR

ENVELOPE ID:
ryGb6WyTeR-HyMaWJTIR

DOCUMENT NAME:
Bostadsrättsföreningen Kastellet 2023 RB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MICKAEL SIGVARDSSON mikael.sigvardsson@adact.se	Signed Authenticated	07.05.2024 08:17 07.05.2024 08:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/21) IP: 176.10.218.66

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed