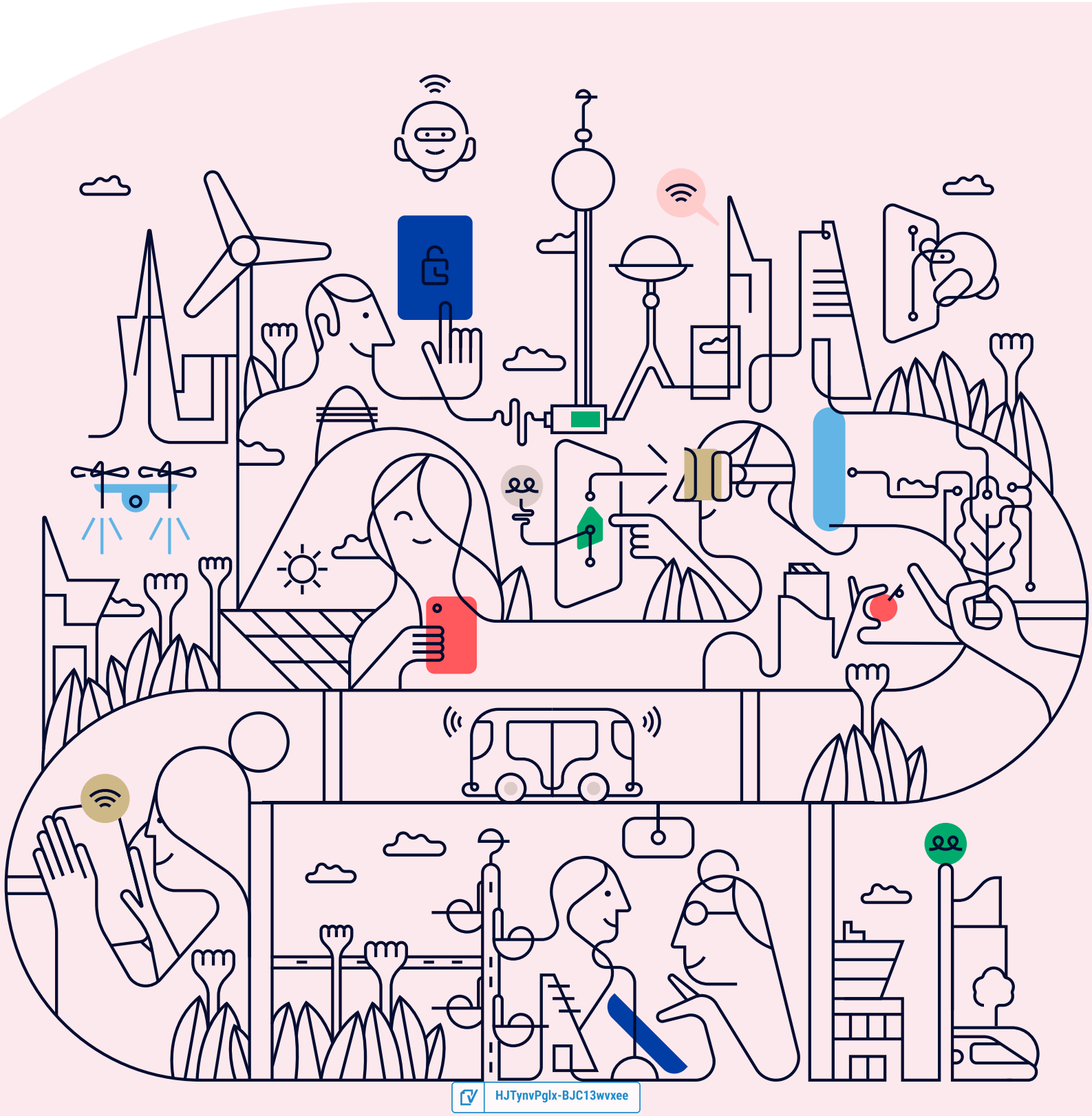
2024
Årsredovisning

Brf Kastellgatan 21



HJTynvPglx-BJC13wvxee

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 6
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

Underskrifter ..... **s. 18**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

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.

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-10-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 5:8	1999	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2000

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 697 kvm och 2 lokaler om 105 kvm. Byggnadernas totalyta är 1801 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Johansson	Ordförande
Annie Thorburn	Styrelseledamot
Fredrik Johansson	Styrelseledamot
Wilhelm Ahlgren	Styrelseledamot
Sandra Eriksson	Suppleant
Eva Posch	Suppleant

Valberedning

Kerstin Linton
Kristina Midander

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Revisorer

Nicolas Sandberg Auktoriserad Revisor BDO Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041. Underhållsplanen uppdaterades 2012.

Utförda historiska underhåll

2024	Nytt port- och taggsystem för entré Nytt reservströmssystem för rökluckor Uppdatering av hissars kommunikation med 5G-nätet
2023	11 laddboxar installerade i garaget Underhåll av entrédörr, spanjolett och dörrstängare Gårdsprojektet slutfört
2022-2023	Målning av fasadvägg och uppfräschning gård - muralmålning och ny belysning Justering av återvinningskärl - optimera återvinningsmöjligheter
2022	Ny kran i källaren installerad Ny pump installerad i källaren Spolning av rör
2021	Byte balkongskydd Målning dörrar källare/garade Åtgärdat delar av fasad gentemot gård - putsat och målat delar av fasad
2020	Omläggning entrétrappa - Sättningsskador Tätning av bjälklag, gård
2019	Ny hiss gårdshuset
2018	Målning dörrar källare Byte av fläktar tak - Samtliga frånluftsfläktar byttes
2017	Byte av dörr trapphus/garage
2016	Byte termostatventiler Byte belysning trapphus - Rörelsestyrd energisnål LED
2014-2015	Ny hiss gatuhuset

HJTynvPglx-BJC13wvxee

2014 Renovering av sopsugstank - Byte av underrede

2013 Renovering av golv trapphus - Slipning och lackning
Målning av entrédörrar

2012 Golv garage - Golvbehandling / p-markeringar
Byte av golv i hissar
Byte av låssystem - Installation av entrétaggsystem

2011 Cykeltaket har renoverats - Byte av plank, målning
Målning trapphus - Ommålning

2010 Förbättrad ventilation i förråden

Planerade underhåll

2025 Undersökning av fasad, enl undehållsplan skall den bytas 2025
Installation av avfuktare, lilla förrådet i garaget
Utbyte av gjutjärnsrör i garage och källare

2026 Uppfräschning av trapphus
Linjemarkering P-platser
Nyinvestering undercentral fjärrvärme

2027 Målning takplåt

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	PHM Fastighetsservice
Hisservice	Kone
Internetleverantör	Telenor
TV	Tele2
Portsystem	Scantron

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetar aktivt för att nyttja föreningens medel på bästa sätt för att förvalta fastighets värde och medlemmarnas intressen. Ränteläget har fortsatt fått konsekvenser på kostnaderna för föreningen vilket resulterade i en justering av avgifterna och garageplatshyrorna om +5% respektive +250kr. Styrelsen arbetar aktivt med uppföljning av räntor, likviditetsprognoser och har ett strategiskt förhållningsätt till vilka projekt som hanteras för att ha bästa möjliga ekonomi.

Förändringar i avtal

Ett nytt portsystem installerades och programvara från Scantron används för att digitalt öppna entré- och garagedörrar.

Övriga uppgifter

Löpande förbättringsåtgärder hanteras kontinuerligt av styrelsen för att skapa en så trivsam miljö som möjligt.

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 51 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 781 586	1 686 178	1 675 334	1 660 222
Resultat efter fin. poster	-95 134	-625 140	-98 944	48 479
Soliditet (%)	64	64	64	64
Yttre fond	819 102	1 395 505	1 452 882	1 246 290
Taxeringsvärde	68 864 000	68 864 000	68 864 000	64 577 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	838	799	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,8	80,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 898	7 969	8 115	8 257
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 442	7 509	7 642	7 775
Sparande per kvm totalyta, kr	201	248	249	218
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	19	28	17
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	141	112	109	116
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	49	52	75
Energikostnad per kvm totalyta, kr	223	180	189	208
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	1,58	-	-
Räntekänslighet (%)	9,43	9,97	-	-

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.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett mindre negativt resultat för verksamhetsåret. Det negativa utfallet beror främst på investeringar i ett nytt portkodssystem samt ökade räntekostnader till följd av det rådande omvärldsläget. Trots detta har föreningen arbetat aktivt med kostnadskontroll, vilket har resulterat i ett bättre resultat än budget.

Som ett led i att minska räntekänsligheten har föreningen under 2025 valt att binda ett av våra lån på tre år till en fördelaktig ränta. Detta bedöms ge en stabilare kostnadsbild framöver och stärker föreningens långsiktiga ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 461 700	-	-	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300	-	-	133 300
Fond, yttre underhåll	1 395 505	-782 995	206 592	819 102
Balanserat resultat	67 082	157 855	-206 592	18 345
Årets resultat	-625 140	625 140	-95 134	-95 134
Eget kapital	**24 432 447**	**0**	**-95 134**	**24 337 313**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	224 937
Årets resultat	-95 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 592
Totalt	**-76 789**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	149 265
Balanseras i ny räkning	**72 476**

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

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 781 586	1 686 178
Övriga rörelseintäkter	3	0	9 941
Summa rörelseintäkter		**1 781 586**	**1 696 119**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 012 304	-1 629 968
Övriga externa kostnader	9	-127 889	-135 328
Personalkostnader	10	-69 279	-60 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307 248	-288 048
Summa rörelsekostnader		**-1 516 720**	**-2 113 794**
RÖRELSERESULTAT		**264 867**	**-417 675**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		853	8 355
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-360 853	-215 820
Summa finansiella poster		**-360 000**	**-207 465**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-95 133**	**-625 140**
ÅRETS RESULTAT		**-95 133**	**-625 140**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	37 591 646	37 874 894
Maskiner och inventarier	13	115 190	283 240
Summa materiella anläggningstillgångar		**37 706 836**	**38 158 134**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**37 709 636**	**38 160 934**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		14 006	0
Övriga fordringar	15	508 861	290 394
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	77 374	0
Summa kortfristiga fordringar		**600 241**	**290 394**
Kassa och bank			
Kassa och bank		12 650	13 452
Summa kassa och bank		**12 650**	**13 452**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**612 891**	**303 846**
SUMMA TILLGÅNGAR		**38 322 527**	**38 464 780**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 595 000	23 595 000
Fond för yttre underhåll		819 102	1 395 505
Summa bundet eget kapital		**24 414 102**	**24 990 505**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 345	67 082
Årets resultat		-95 134	-625 140
Summa fritt eget kapital		**-76 789**	**-558 058**
SUMMA EGET KAPITAL		**24 337 313**	**24 432 447**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	3 395 000	7 440 000
Summa långfristiga skulder		**3 395 000**	**7 440 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 008 500	6 083 500
Leverantörsskulder		84 991	109 370
Skatteskulder		143 507	139 844
Övriga kortfristiga skulder		58 987	49 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	294 229	210 369
Summa kortfristiga skulder		**10 590 214**	**6 592 333**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**38 322 527**	**38 464 780**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**264 867**	**-417 675**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	307 248	288 048
	572 115	**-129 627**
Erhållen ränta	853	8 355
Erlagd ränta	-336 889	-181 210
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**236 079**	**-302 482**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 478	841
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	48 917	67 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**258 518**	**-233 833**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	144 050	-288 040
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**144 050**	**-288 040**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-120 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-120 000**	**-240 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**282 568**	**-761 873**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**235 704**	**997 577**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**518 271**	**235 704**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

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 1 630 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.

HJTynvPglx-BJC13wvxee

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 359 984	1 295 124
Årsavgifter - bortfall	0	-438
Rabatter p-platser/garage	0	-900
Hyresintäkter lokaler	205 164	192 612
Hyresintäkter garage	110 000	117 000
Hyresintäkter garage, moms	21 000	0
Bredband	61 380	61 380
Elintäkter laddstolpe	1 167	0
Nycklar/lås vidarefakturering	100	0
Pantsättningsavgift	0	525
Överlåtelseavgift	0	1 313
Administrativ avgift	392	0
Andrahandsuthyrning	22 403	19 563
Öres- och kronutjämning	-4	-1
Summa	**1 781 586**	**1 686 178**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2024	2023
Elstöd	0	9 561
Övriga intäkter	0	380
Summa	**0**	**9 941**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	93 502	54 528
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 093	0
Larm och bevakning	1 552	0
Städning enligt avtal	0	55 750
Städning utöver avtal	6 875	13 225
Hissbesiktning	4 260	3 973
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 188
Brandskydd	998	0
Gårdkostnader	10 897	4 575
Gemensamma utrymmen	5 656	476
Serviceavtal	26 681	23 468
Mattvätt/Hyrmattor	6 722	8 860
Förbrukningsmaterial	0	1 909
Summa	**162 236**	**173 952**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Installationer	4 717	0
Sophantering/återvinning	0	2 160
Dörrar och lås/porttele	-784	17 895
VVS	0	7 236
Ventilation	0	4 063
Hissar	7 203	0
Skador/klotter/skadegörelse	4 314	0
Summa	**15 450**	**31 354**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	109 765	0
Dörrar och lås	3 875	0
Ventilation	0	3 119
Hiss	35 625	0
Mark/gård/utemiljö	0	779 876
Summa	**149 265**	**782 995**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	36 589	34 576
Uppvärmning	254 660	201 048
Vatten	111 196	87 818
Sophämtning/renhållning	71 010	82 988
Summa	**473 455**	**406 430**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	21 536	29 499
Kabel-TV	54 146	69 321
Bredband	63 786	65 340
Fastighetsskatt	72 430	71 077
Summa	**211 898**	**235 237**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	3 581	2 546
Revisionsarvoden extern revisor	19 375	18 750
Styrelseomkostnader	2 805	11 354
Fritids och trivselkostnader	0	776
Föreningskostnader	3 443	9 150
Förvaltningsarvode enl avtal	85 755	78 234
Överlåtelsekostnad	2 006	1 313
Pantsättningskostnad	5 160	2 626
Administration	5 764	4 381
Tidningar och facklitteratur	0	689
Bostadsrätterna Sverige	0	5 510
Summa	**127 889**	**135 328**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	53 100	46 000
Arbetsgivaravgifter	16 179	14 450
Summa	**69 279**	**60 450**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	360 531	215 496
Dröjsmålsränta	0	97
Kostnadsränta skatter och avgifter	322	93
Övriga räntekostnader	0	134
Summa	**360 853**	**215 820**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 724 265	43 724 265
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**43 724 265**	**43 724 265**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 849 371	-5 566 123
Årets avskrivning	-283 248	-283 248
Utgående ackumulerad avskrivning	**-6 132 619**	**-5 849 371**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**37 591 646**	**37 874 894**
I utgående restvärde ingår mark med	*15 400 000*	*15 400 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 335 000	34 335 000
Taxeringsvärde mark	34 529 000	34 529 000
Summa	**68 864 000**	**68 864 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	296 915	8 875
Inköp	-144 050	288 040
Utgående anskaffningsvärde	**152 865**	**296 915**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 675	-8 875
Avskrivningar	-24 000	-4 800
Utgående avskrivning	**-37 675**	**-13 675**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**115 190**	**283 240**

* Inköp 2024 är bidraget från Naturvårdsverket som tillhör installationen som gjordes 2023 tillhörande laddstolparna.

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	**2 800**	**2 800**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	3 240	68 142
Transaktionskonto	225 987	214 708
Borgo räntekonto	279 635	7 544
Summa	**508 861**	**290 394**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 912	0
Förutbet fast skötsel	32 164	0
Förutbet försäkr premier	10 161	0
Förutbet kabel-TV	18 339	0
Förutbet bredband	5 798	0
Summa	**77 374**	**0**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-10-15	4,72 %	4 000 000	4 000 000
Nordea Hypotek AB	2026-01-21	1,04 %	3 485 000	3 530 000
Nordea Hypotek AB	2025-11-10	3,24 %	1 418 500	1 493 500
Nordea Hypotek AB	2025-10-16	3,54 %	4 500 000	4 500 000
Summa			**13 403 500**	**13 523 500**
Varav kortfristig del			10 008 500	6 083 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 203 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	3 333	0
Uppl kostn el	3 766	0
Uppl kostnad Värme	28 081	0
Uppl kostn räntor	86 399	62 435
Uppl kostn vatten	11 598	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 018	0
Förutbet hyror/avgifter	156 034	147 934
Summa	**294 229**	**210 369**

HJTynvPglx-BJC13wvxee

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 300 000	18 300 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

HJTynvPglx-BJC13wvxee

Underskrifter

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

Göteborg

Annie Thorburn
Styrelseledamot

Fredrik Johansson
Styrelseledamot

Patrik Johansson
Ordförande

Wilhelm Ahlgren
Styrelseledamot

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

BDO Göteborg AB
Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

HJTynvPglx-BJC13wvxee

SEALED BY Verified HJTYNVPGLX-BJC13WVXEE

Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 08:33

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 06.05.2025 13:00

DOCUMENT ID:
BJC13wvxee

ENVELOPE ID:
HJTynvPglx-BJC13wvxee

DOCUMENT NAME:
Brf Kastellgatan 21, 769604-4705 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK JOHANSSON	**Signed**	**07.05.2025 09:15**	**eID**	**Swedish BankID**
patrik@kastell21.se	Authenticated	07.05.2025 08:31	Low	IP: 212.247.126.30
2. WILHELM AHLGREN	**Signed**	**07.05.2025 09:20**	**eID**	**Swedish BankID**
ahlgren.wilhelm@gmail.com	Authenticated	06.05.2025 13:15	Low	IP: 130.241.255.218
3. Fredrik Johansson	**Signed**	**07.05.2025 20:45**	**eID**	**Swedish BankID**
fredrik@kastell21.se	Authenticated	07.05.2025 20:13	Low	IP: 193.235.148.103
4. ANNIE THORBURN	**Signed**	**07.05.2025 21:08**	**eID**	**Swedish BankID**
me@anniethorburn.se	Authenticated	07.05.2025 09:48	Low	IP: 78.82.25.86
5. NICOLAS SANDBERG	**Signed**	**09.05.2025 08:33**	**eID**	**Swedish BankID**
nicosandberg1@gmail.com	Authenticated	09.05.2025 08:33	Low	IP: 217.208.47.232

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 21, org.nr 769604-4705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21 för år 2024.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Kastellgatan 21s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

B1fx3DDlxx-H1lNehDDexl

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

• identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

• utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

B1fx3DDlxx-H1lNehDDexl

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastellgatan 21 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.
Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

B1fx3DDlxx-H1lNehDDexl

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor

B1fx3DDlxx-H1lNehDDexl



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 08:30

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 06.05.2025 13:00

DOCUMENT ID:
H1lNehDDexl

ENVELOPE ID:
B1fx3DDlxx-H1lNehDDexl

DOCUMENT NAME:
RB_769604-4705.pdf
4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICOLAS SANDBERG	**Signed**	**09.05.2025 08:30**	**eID**	**Swedish BankID**
nicosandberg1@gmail.com	Authenticated	08.05.2025 16:19	Low	IP: 212.214.153.186

* 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