



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastellgatan 21

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. 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. 17

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 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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
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
Aras Ali	Styrelseledamot
Magnus Wennerholm	Styrelseledamot
Fredrik Johansson	Styrelseledamot
Christofer Hellgren	Suppleant
Wilhelm Ahlgren	Suppleant
Matilda Johansson	Suppleant

Valberedning

Kristina Midander
Kerstin Linton

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i föreningen.

Revisorer

Nicolas Sandberg Auktoriserad Revisor BDO Göteborg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Gårdsprojektet slutfört
11 laddboxar installerade i garaget
Underhåll av entrédörr, spanjolett och dörrstängare
- 2022-2023** ● Målning av fasadvägg och uppfräschning gård - muralmålning och ny belysning
Justering av återvinningskärl - optimera återvinningsmöjligheter
- 2022** ● Spolning av rör
Ny kran i källaren installerad
Ny pump installerad i källaren
- 2021** ● Byte balkongskydd
Målning dörrar källare/garage
Åtgärdat delar av fasad gentemot gård - putsat och målat delar av fasad
- 2020** ● Omläggning entrétrappa - Sättnings-skador
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
- 2014** ● Renovering av sopsugstank - Byte av underrede

- 2013** ● Renovering av golv trapphus - Slipning och lackning
Målning av entrédörrar
- 2012** ● Byte av golv i hissar
Golv garage - Golvbehandling / p-markeringar
Byte av låssystem - Installation av entrétaggsystem
- 2011** ● Cykeltaket har renoverats - Byte av plank, målning
Målning trapphus - Ommålning
- 2010** ● Förbättrad ventilation i förråden

Planerade underhåll

- 2027** ● Målning takplåt
- 2025** ● Uppfräschning av trapphus
Nyinvestering undercentral fjärrvärme
Linjemarkering P-platser
- 2024** ● Byte av portlåssystem
Installation av avfuktare, lilla förrådet i garaget
Undersökning av fasad, enl undehållsplan skall den bytas 2025

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning	FF Fastighetsservice
Internetleverantör	Telenor
TV	Tele2
Hisservice	Kone

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen jobbar aktivt för att nyttja föreningens medel på bästa sätt för att förvalta fastighetens värde och medlemmarnas intressen. Ränteläget i omvärlden har förändrats signifikant under året med konsekvensen att två av föreningens lån blivit dyrare. Den största delen av belåningen är bundna hos Nordea och till räntenivåer mellan 1,04% och 4,72 % .

För att kompensera för den ökade räntekostnaden valde styrelsen i slutet av 2023 att inför 2024 höja avgifterna med 5% och avgiften för garageplats justerades till 1000kr/mån, en höjning om 100kr.

Förändringar i avtal

FF Fastighetsservice ersattes av Bredablicks fastighetsservice

Övriga uppgifter

Stort fokus låg under 2023 på att slutföra gårdsprojektet vilket har förbättrat trivseln och funktionen på gården avsevärt. Nya cykelstolpar, mer och bättre belysning samt mer växtlighet är några av förbättringarna.

Även installation av laddboxar för elbilar i garaget har genomförts för att förutom det praktiska värdet även vara en värdehöjande investering i fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 686 178	1 675 334	1 660 222	1 656 739
Resultat efter fin. poster	-625 140	-98 944	48 479	237 055
Soliditet (%)	64	64	64	63
Yttre fond	1 395 505	1 452 882	1 246 290	1 142 029
Taxeringsvärde	68 864 000	68 864 000	64 577 000	64 577 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	799	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 969	8 115	8 257	8 398
Skuldsättning per kvm totalyta	7 509	7 642	7 775	7 909
Sparande per kvm totalyta	248	249	218	344
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	28	17	14
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	112	109	116	98
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	49	52	75	51
Energikostnad per kvm totalyta	180	189	208	162
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,58	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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.

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

Budget för 2023 sattes till -880 000kr då kostnaden för uppfräschning av gården (budgeterat till 600 000kr) tas som ett periodiskt underhåll och inte som en investering som skrivs av under flera år.

Det faktiska resultatet om -625 140kr avspeglas i detta. Största differensen utöver budget gentemot faktiskt utfall är att vi inte betalat för nytt portkodsystem (budgeterad till 300 000kr) ännu .

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	23 461 700	-	-	23 461 700
Upplåtelseavgifter	133 300	-	-	133 300
Fond, yttre underhåll	1 452 882	-263 969	206 592	1 395 505
Balanserat resultat	108 649	165 025	-206 592	67 082
Årets resultat	-98 944	98 944	-625 140	-625 140
Eget kapital	25 057 587	0	-625 140	24 432 447

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	273 674
Årets resultat	-625 140
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 592
Totalt	-558 058

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	782 995
Balanseras i ny räkning	224 937

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	1 686 178	1 675 334
Övriga rörelseintäkter	3	9 941	2 344
Summa rörelseintäkter		1 696 119	1 677 678
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 629 968	-1 173 267
Övriga externa kostnader	9	-135 328	-125 994
Personalkostnader	10	-60 450	-51 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-288 048	-283 243
Summa rörelsekostnader		-2 113 794	-1 634 468
RÖRELSERESULTAT		-417 675	43 210
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 355	3 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-215 820	-145 454
Summa finansiella poster		-207 465	-142 154
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-625 140	-98 944
ÅRETS RESULTAT		-625 140	-98 944

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	37 874 894	38 158 142
Maskiner och inventarier	13	283 240	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 158 134	38 158 142
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		38 160 934	38 160 942
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	3 514
Övriga fordringar	15	290 394	1 048 699
Summa kortfristiga fordringar		290 394	1 052 213
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 452	14 347
Summa kassa och bank		13 452	14 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		303 846	1 066 560
SUMMA TILLGÅNGAR		38 464 780	39 227 502

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 595 000	23 595 000
Fond för yttre underhåll		1 395 505	1 452 882
Summa bundet eget kapital		24 990 505	25 047 882
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		67 082	108 649
Årets resultat		-625 140	-98 944
Summa fritt eget kapital		-558 058	9 705
SUMMA EGET KAPITAL		24 432 447	25 057 587
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 440 000	8 030 000
Summa långfristiga skulder		7 440 000	8 030 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 083 500	5 733 500
Leverantörsskulder		109 370	32 635
Skatteskulder		139 844	132 684
Övriga kortfristiga skulder		49 250	21 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	210 369	220 096
Summa kortfristiga skulder		6 592 333	6 139 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 464 780	39 227 502

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-417 675	43 210
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	288 048	283 243
	-129 627	326 453
Erhållen ränta	8 355	3 300
Erlagd ränta	-181 210	-141 226
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-302 482	188 526
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	841	-4 571
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 808	14 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-233 833	198 084
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-288 040	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-288 040	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-761 873	-41 916
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	997 577	1 039 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	235 704	997 577

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 %
Laddstolpar	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 1 589 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	1 295 124	1 295 174
Årsavgifter - bortfall	-438	0
Rabatter p-platser/garage	-900	0
Hysesintäkter lokaler	192 612	173 755
Hysesintäkter garage	117 000	118 800
Bredband	61 380	61 380
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-403
Pantsättningsavgift	525	11 109
Överlåtelseavgift	1 313	0
Andrahandsuthyrning	19 563	15 560
Öres- och kronutjämning	-1	-42
Summa	1 686 178	1 675 334

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 561	0
Övriga intäkter	380	2 344
Summa	9 941	2 344

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	54 528	24 560
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	6 662
Städning enligt avtal	55 750	46 325
Städning utöver avtal	13 225	7 150
Hissbesiktning	3 973	5 830
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 188	0
Gårdkostnader	4 575	3 740
Gemensamma utrymmen	476	2 925
Snöröjning/sandning	0	1 356
Serviceavtal	23 468	18 425
Mattvätt/Hyrmattor	8 860	8 100
Förbrukningsmaterial	1 909	2 340
Summa	173 952	127 412

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	75 000
Bostadsrättslägenheter	0	1 781
Sophantering/återvinning	2 160	6 802
Dörrar och lås/porttele	17 895	1 141
VVS	7 236	24 964
Ventilation	4 063	0
Elinstallationer	0	2 728
Hissar	0	14 573
Fasader	0	6 351
Garage/parkering	0	1 356
Vattenskada	0	5 244
Summa	31 354	139 940

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	44 500
Ventilation	3 119	0
Mark/gård/utemiljö	779 876	219 469
Summa	782 995	263 969

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	34 576	50 781
Uppvärmning	201 048	196 907
Vatten	87 818	92 954
Sophämtning/renhållning	82 988	73 499
Summa	406 430	414 141

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 499	26 896
Kabel-TV	69 321	66 803
Bredband	65 340	65 340
Fastighetsskatt	71 077	68 767
Summa	235 237	227 806

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 546	2 396
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	17 750
Styrelseomkostnader	11 354	142
Fritids och trivselkostnader	776	0
Föreningskostnader	9 150	4 000
Förvaltningsarvode enl avtal	78 234	76 036
Överlåtelsekostnad	1 313	0
Pantsättningskostnad	2 626	0
Korttidsinventarier	0	2 858
Administration	4 381	16 614
Tidningar och facklitteratur	689	689
Bostadsrätterna Sverige	5 510	5 510
Summa	135 328	125 994

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	46 000	39 800
Arbetsgivaravgifter	14 450	12 164
Summa	60 450	51 964

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	215 496	139 825
Dröjsmålsränta	97	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	93	0
Övriga räntekostnader	134	5 629
Summa	215 820	145 454

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 724 265	43 724 265
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 724 265	43 724 265
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 566 123	-5 282 881
Årets avskrivning	-283 248	-283 243
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 849 371	-5 566 123
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	37 874 894	38 158 142
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>15 400 000</i>	<i>15 400 000</i>
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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	8 875	8 875
Inköp	288 040	0
Utgående anskaffningsvärde	296 915	8 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 875	-8 875
Avskrivningar	-4 800	0
Utgående avskrivning	-13 675	-8 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	283 240	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	68 142	65 469
Klientmedel	0	223 915
Transaktionskonto	214 708	0
Borgo räntekonto	7 544	759 315
Summa	290 394	1 048 699

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2025-10-15	4,72 %	4 000 000	4 000 000
Nordea	2026-01-21	1,04 %	3 530 000	3 620 000
Nordea	2024-11-08	4,63 %	1 493 500	1 643 500
Nordea	2024-10-16	1,09 %	4 500 000	4 500 000
Summa			13 523 500	13 763 500
Varav kortfristig del			6 083 500	5 733 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 323 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	62 435	27 825
Uppl kostnad arvoden	0	39 800
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	12 164
Förutbet hyror/avgifter	147 934	140 307
Summa	210 369	220 096

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 300 000	18 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Upphandling av nytt portkodssystem är fortgående, ny fastighetsskötare och städfirma i drift, samt byte av samtliga elmätare har genomförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Annie Thorburn
Styrelseledamot

Aras Ali
Styrelseledamot

Fredrik Johansson
Styrelseledamot

Magnus Wennerholm
Styrelseledamot

Patrik Johansson
Ordförande

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

BDO Göteborg
Nicolas Sandberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2024 16:18

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 13:09

DOCUMENT ID:

B1XrFLtGQR

ENVELOPE ID:

B1WmFLTeQC-B1XrFLtGQR

DOCUMENT NAME:

Brf Kastellgatan 21, 769604-4705 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK JOHANSSON patrik@kastell21.se	Signed Authenticated	14.05.2024 13:14 14.05.2024 13:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/04) IP: 213.50.54.174
2. ARAS ALI aras.ali@erikolsson.se	Signed Authenticated	14.05.2024 13:15 14.05.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/02/02) IP: 78.82.31.72
3. ANNIE THORBURN me@annithorburn.se	Signed Authenticated	14.05.2024 13:30 14.05.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/30) IP: 78.82.25.164
4. Bengt Magnus Henrik Wennerholm magnus.wennerholm@hotmail.com	Signed Authenticated	14.05.2024 14:22 14.05.2024 14:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/01/03) IP: 82.212.109.226
5. Fredrik Johansson fredrik@kastell21.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:08 14.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/02) IP: 193.235.148.103
6. NICOLAS SANDBERG nicolas.Sandberg@bdo.se	Signed Authenticated	14.05.2024 16:18 14.05.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/24) IP: 212.181.135.53

* 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 2023.

Enligt vår 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.

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 upphöra med verksamheten.

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 vår 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.

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 2023 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

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



Document history

COMPLETED BY ALL:
14.05.2024 16:16


SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 14.05.2024 13:09

DOCUMENT ID:
B1NK8TIQR

ENVELOPE ID:
H1e7KL6e7C-B1NK8TIQR

DOCUMENT NAME:
RB Brf Kastellgatan 21 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICOLAS SANDBERG nicolas.Sandberg@bdo.se	 Signed Authenticated	14.05.2024 16:16 14.05.2024 16:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/12/24) IP: 212.181.135.53

* 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