

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

KASTELLGATAN 13

Org.nr: 769604-2360

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kastellgatan 13, 769604-2360, med säte i Göteborg, avger härmed följande årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

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

Registrering

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-02-21 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-14 hos Bolagsverket.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Andelar i samfälligheter

Föreningen har en andel på 16,59% i Utanverkets 3:e samfällighetsförening (716408-9943). Samfällighetsföreningen bedriver gemensamhetsanläggning bestående av sopanläggning och gemensam gård inom kvarteret Kommendantsängen 5:1-4 och 16.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.
På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ulf Danielsson
Ledamot	Sofia Björnered
Ledamot	Christian Kallerdahl
Ledamot	Tomas Lundmark
Ledamot	Ann-Charlott Oldaeus
Suppleant	Filip Nilenius

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har, förutom styrelsen i sin helhet, varit Ulf och Christian i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor Carl Gerdman

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kommendantsängen 5:4

Nybyggnadsår: 1908

Värdeår: 1930

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 30 år, från 2022 till 2051.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
10	6	1	5	-	-

Av 22 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt.

Ytor

Total upplåten yta i byggnaden:	1 481	kvm
Total bostadsarea (BOA):	1 381	kvm
- varav bostadsrätt:	1 381	kvm
Total lokalarea (LOA) :	100	kvm

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början fanns 32 medlemmar i föreningen.

Under året har 3 överlåtelser skett.

Vid räkenskapsårets slut fanns 32 medlemmar i föreningen.

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (m²)	Avtalstid
Krook & Tjäder (Arts & Crafts)	100	2028-09-01

Förvaltning och väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	PHM Redovisning AB
Bredband/TV	Telenor AB
Försäkring	Trygg-Hansa Försäkring
Hiss	Kone AB
Revision	Forvis Mazars AB
Elnät & Uppvärmning	Göteborgs Energi AB
Elhandel	Luleå Energi AB
Vatten & Avlopp	Göteborgs Kommun
Städ	PHR Göteborg AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för räkenskapsåret 2025 ett resultat om -129 750 kr varav -234 873 kr avser avskrivningar. Frånser man avskrivningarna gör föreningen ett positivt resultat om 105 123 kr. Föreningens kassa har ökat med 378 035 kr under året där 156 472kr av beloppet är kapitaltillskott som är öronmärkt till fortsatta bygget av nya balkonger under 2026.

Under 2024 kunde föreningen sälja en lägenhet som tidigare hyrts ut med hyresavtal. Detta medförde att föreningen blev skuldfri och dessutom gjordes en avgiftssänkning på 10 % från och med januari 2025. Under andra halvan av 2025 byggdes ytterligare fem balkonger mot gården med föreningen som byggherre men där bostadsrättsinnehavarna själva stod för kostnaderna enligt samma modell som tillämpades när övriga balkonger mot gården byggdes.

Tekniskt underhåll

Under året har föreningen byggt fem balkonger, kostnaden för dessa finansierats helt av berörda medlemmar.

Kontinuerligt underhåll av mindre karaktär har gjorts såsom installation av nytt torkskåp i tvättstugan m.m.

Under 2026 planeras en rad åtgärder på fastigheten såsom byte av tre köksstammar och renovering och målning av fasader, balkonger och fönster mot gården. Dessutom ska båda trapphusen målas liksom tvättstugan.

Styrelsens ord

BRF Kastellgatan 13 är en liten välskött förening med mycket god ekonomi, föreningen har inga lån. Föreningen har snart 30 år på nacken och många medlemmar har bott här sedan starten och engagemanget för vårt hus är stort. Genom gemensamma städdagar och glöggmingel m.m. vill styrelsen skapa ytterligare möjligheter till gemenskap och delaktighet i omsorgen om vårt hus. Huset byggdes i början av 1900-talet och läget på Kastellgatan i Linneómrådet är mycket attraktivt.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	897	987	999	953
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 130	- 150	- 187	23
Soliditet, %	98	98	93	93
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	521	580	559	538
Skuldsättning / kvm	0	0	861	883
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	0	0	973	998
Sparande / kvm	71	56	139	173
Räntekänslighet, %	0	0	2	2
Energikostnad* / kvm	213	215	195	181
Årsavgifters andel av rörelseintäkter, %	80	77	72	74
Rörelseintäkt som går till räntekostnader, %	-13	4	4	3

* I föreningens energikostnader ingår inte kostnaden för medlemmars egen elförbrukning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: De intäkter föreningen haft under året som är återkommande, såsom avgifter från medlemmar, hyresintäkter för garage och driftstillägg med mera.

Resultat efter finansiella poster: Föreningens bokföringsmässiga resultat som kan ses längst ner i föreningens resultaträkning. Det bokföringsmässiga resultatet ska inte förväxlas med föreningens likviditet eller kassa. Denna information framgår istället tydligare i kassaflödesanalysen.

Soliditet: (Förenklat: Eget kapital/Totalt kapital *100) visar hur mycket av en förenings tillgångar som är finansierade av eget kapital respektive lån.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte. Enligt Finansinspektionen låg den genomsnittliga avgiften 2024 på 784kr/kvm och där nyproducerade bostadsrätter låg något högre. 2025s genomsnittliga avgift förväntas ligga högre än 2024s nivåer.

Skuldsättning per kvm eller kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, eller endast *bostadsrätt*. Nyckeltalet visar hur skuldsatt föreningen är i förhållande till sin storlek. Nyckeltalet använder två beräkningsgrunder för att göra det enklare att jämföra två föreningar som har olika uppdelningar av hyresrätter och bostadsrätter. Nya föreningar har oftast högre skuldsättning än sina äldre motparter.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar och planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten. Ett bra sparande ligger på mellan 200-300kr/kvm.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från tvingande årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet. Nyare föreningar har ofta högre räntekänslighet då de tenderar att vara högre belånade.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*. Nyckeltalet visar den årliga energikostnaden i föreningen i förhållande till sin storlek. Normal energiförbrukning är ca 200kr/kvm men påverkas bland annat av energipriser, byggnadens konstruktion och huruvida föreningen betalar för medlemmarnas energikostnader eller ej.

Årsavgifternas andel av alla rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Rörelseintäkt som går till räntekostnader: Alla räntor dividerat med alla rörelseintäkter. Nyckeltalet kan ge en förklaring till stora förändringar i föreningens resultat och sparande. År då föreningen har rörliga lån eller lån för omförhandling kan man ibland se stora skiftningar i räntekostnader vilket även påverkar föreningens bokföringsmässiga resultat, likviditet och sparande.

Upplysning om förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Kapital- tillskott	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 888 714	10 498 095	1 806 415	1 794 877	- 991 752	- 150 237
Reservering underhållsfond				138 402	-138 402	
F.g. års resultatdisposition					-150 237	150 237
Årets kapitaltillskott			914 124			
Årets resultat						-129 750
Vid årets slut	10 888 714	10 498 095	2 720 539	1 933 279	- 1 280 391	- 129 750

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Balanserat resultat	- 1 141 989
Årets resultat	- 129 750
Årets avsättning till yttre fond	- 138 402
Summa över/underskott	- 1 410 141

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	- 1 410 141
Totalt	- 1 410 141

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande kommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	896 638	986 898
Summa rörelseintäkter		896 638	986 898

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader	3	-730 789	-696 116
Administration och förvaltning	4	-127 675	-157 651
Personalkostnader	5	-53 089	-12 000
Avskrivningar		-234 873	-232 613
Summa rörelsekostnader		-1 146 426	-1 098 380

RÖRELSERESULTAT

-249 788 **-111 482**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		120 038	15 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-53 815
Summa finansiella poster		120 038	-38 755

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-129 750 **-150 237**

RESULTAT FÖRE SKATT

-129 750 **-150 237**

ÅRETS RESULTAT

-129 750 **-150 237**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	19 191 986	19 424 599
Inventarier, maskiner och installationer	7	51 978	0
Pågående projekt	8	757 652	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 001 616	19 424 599
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 001 616	19 424 599
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		161 766	170 786
Övriga fordringar		2 543	2 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 942	69 328
Summa kortfristiga fordringar		229 251	242 838
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 005 318	4 627 283
Summa kassa och bank		5 005 318	4 627 283
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 234 569	4 870 121
SUMMA TILLGÅNGAR		25 236 185	24 294 720

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 888 714	10 888 714
Upplåtelseavgifter		13 218 634	12 304 510
Underhållsfond		1 933 279	1 794 877
Summa bundet eget kapital		26 040 627	24 988 101
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 280 391	-991 752
Årets resultat		-129 750	-150 237
Summa fritt eget kapital		-1 410 141	-1 141 989
SUMMA EGET KAPITAL		24 630 486	23 846 112
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		285 825	139 219
Skatteskulder		5 536	4 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	314 338	305 190
Summa kortfristiga skulder		605 699	448 608
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		605 699	448 608
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 236 185	24 294 720

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-249 788	-111 515
Avskrivningar	234 873	232 613
Summa	-14 915	121 098
Erhållen ränta	123 155	11 943
Erlagd ränta	0	-59 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 240	73 912
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	10 470	-188 439
Förändring av rörelseskulder	157 091	263 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten	275 801	148 620
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-811 890	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-811 890	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	0	-1 275 227
Försäljning bostadsrätt	0	5 089 421
Kapitaltillskott nya balkonger	914 124	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	914 124	3 814 194
Årets kassaflöde	378 035	3 962 814
Likvida medel vid årets början	4 627 283	664 469
Likvida medel vid årets slut	5 005 318	4 627 283

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp redovisas i kr om inget annat anges.

Underhåll och underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Lanspråkstagande föreslås i resultatdispositionen och beslutas om på stämman.

Skulder hos kreditinstitut

Föreningen följer god redovisningssed och redovisar de lån som förfaller inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras ske under nästkommande räkenskapsår.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	110
Ombyggnation	70
Maskiner	10

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

Taxeringsvärden för hyreshus från 2025 gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2028.

2025 blir avgiften 1 724 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Årsavgifter

Allt ingår i årsavgiften förutom bredband och TV som aviseras utöver avgiften samt el där medlemmarna har egna avtal.

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2025

2024

650 225

691 935

Hyresintäkter

Hyresintäkter bostäder *

Lokaler

0

37 580

168 317

180 773

168 317

218 353

Övriga intäkter

Bredband, TV och telefoni

Balkongtillägg

69 696

68 211

8 400

8 401

78 096

76 611

Totalt nettoomsättning

896 638

986 898

* 2024 upplåt föreningen lägenhet 17 som tidigare var en hyresrätt som bostadsrätt. Intäkterna klassificeras som årsavgift och inte som hyra iochmed förändringen.

Not 3. Fastighetskostnader

2025

2024

Taxebundna kostnader

El

Uppvärmning

Vatten och avlopp

29 121

28 130

209 402

226 695

77 215

63 316

315 738

318 141

Övriga driftkostnader

Fastighetsskötsel

Grundavtal hiss

Bredband/kabel-TV

Avgift för samfällighet

Fastighetsförsäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

61 913

60 827

25 564

23 554

87 058

82 292

75 840

75 840

29 967

29 095

50 528

49 200

330 870

320 808

Reparationer

Invändigt

Fönster och dörrar

Installationer och teknik

Besiktningar och försäkringsärenden

19 191

0

22 010

0

12 230

57 167

30 750

0

84 181

57 167

Totalt fastighetskostnader

730 789

696 116

Not 4. Administration och förvaltning

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Revision

2025

2024

46 750

58 770

31 250

28 250

78 000

87 020

Administration

Telefoni och post
Bankkostnader
Övriga administrativa kostnader

16 423

11 688

0

1 770

9 782

536

26 205

13 994

Övriga kostnader

Försäljning bostadsrätt
Förbrukningsinventarier och material

0

40 750

23 470

15 887

23 470

56 636

Totalt administration och förvaltning

127 675

157 651

Not 5. Personalkostnader

2025

2024

Styrelsen

Styrelsearvode
Retroaktiva styrelsearvoden *
Sociala kostnader

12 000

12 000

29 830

0

11 259

0

53 089

12 000

Totalt personalkostnader

53 089

12 000

* Arvode för ordförandeposten åren 2019-2025 samt arvode till övriga styrelseledamöter 2020 och 2021 betalades aldrig ut under respektive år. Detta styrelsearvode har betalats ut under 2025.

Not 6. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader
Mark
Standardförbättringar

7 610 918

7 610 918

4 157 800

4 157 800

11 447 333

11 447 333

Utgående anskaffningsvärden

23 216 051

23 216 051

Ingående avskrivningar

Byggnader
Standardförbättringar
Årets avskrivning på byggnader
Årets avskrivning på standardförbättringar

- 1 094 906

- 1 025 558

- 2 696 546

- 2 533 281

- 69 348

- 69 348

- 163 265

- 163 265

Utgående avskrivningar

-4 024 065

-3 791 452

Utgående redovisat värde

19 191 986

19 424 599

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader
Taxeringsvärde mark

19 580 000

18 588 000

20 080 000

27 546 000

39 660 000

46 134 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder
Lokaler

38 400 000

44 800 000

1 260 000

1 334 000

39 660 000

46 134 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	54 238	0
Utgående anskaffningsvärden	54 238	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	- 2 260	0
Utgående avskrivningar	- 2 260	0
Utgående redovisat värde	51 978	0
Not 8. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Nya balkonger	757 652	0
Utgående anskaffningsvärden	757 652	0
Utgående redovisat värde	757 652	0
Not 9. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	0	3 117
Förutbetald försäkringspremie	30 776	29 967
Ekonomisk förvaltning	12 341	11 824
Bredband, TV	21 825	24 173
Övriga förutbetalda kostnader	0	247
Summa	64 942	69 328
Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden och sociala avgifter	12 000	12 000
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	240 579	230 850
Upplupna revisionsarvoden	27 000	22 000
Upplupna driftskostnader	34 759	40 340
Summa	314 338	305 190
Not 11. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 557 000	10 557 000
Summa:	10 557 000	10 557 000

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga förändringar i årsavgiften gjordes inför 2026.

Föreningen momsregistrerade sin lokal frivilligt från och med 2026 för att kunna utnyttja scablonmässig avdragsrätt på ingående moms för fastighetsgemensamma kostnader.

De nya balkongerna blev slutbesiktigade i januari 2026.

Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-06

Ulf Danielsson
Ordförande

Sofia Björnered
Ledamot

Christian Kallerdahl
Ledamot

Tomas Lundmark
Ledamot

Ann-Charlott Oldaeus
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Carl Gerdtnan
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Kastellgatan 13
Org. nr 769604-2360

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastellgatan 13 för år 2025.

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 2025-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

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 på 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 på 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, förfälskning, 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 13 för år 2025 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.

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.

Vår revisionsberättelse har lämnats i Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Forvis Mazars AB

Carl Gerdman
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 17 mars 2026



BrfKast ÅR25+RB.pdf

(329973 byte)

SHA-512: 73f0aa46589689e5e613c706ab61ae570a2f9
7e78638c48d363d833d5bee1306b7ab6f796bdd10897e0
c5f76f397f36dfc787f401b32b4e29d22b895d59fc92

Underskrifter

2026-03-13 10:11:39 (CET)



Ann-Charlott Karin Oldaeus

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-11 20:37:32 (CET)



Christian Kallerdahl

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-13 10:14:35 (CET)



Sofia Emily Caroline Björnered

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-09 20:01:17 (CET)



Tomas Lundmark

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 14:44:53 (CET)



Ulf Danielsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-17 15:18:59 (CET)



Carl Gerdtnan

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c9e29de15ad341034173bfa428cfff84ec258005efcd1e031d000df01007512822da435646f87eb1fcd30865d6f5938be997118750da1235e71049225fb5b63



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.