



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastellanen 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-10 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kommendantsängen 6:1	1985	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 879 kvm och 3 lokaler om 443 kvm samt 105 kvm biyor.

Byggnadernas totalyta är 3 427 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotte Olofsson	Ordförande
Oscar Thorén	Vice Ordförande
Carl Andreasson	Styrelseledamot
Elsa Kayser	Styrelseledamot
Daniel Lindquist	Styrelseledamot
Jesper Persson	Styrelseledamot
Hampus Toftås	Styrelseledamot
Karl Anton Kärrbrand	Suppleant

Valberedning

Jan Eliasson
Rima Kamal

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Östholm	Godkänd revisor	BDO
Gert Albertsson	Internrevisor	
Christina Heimer	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-----------|---|--|
| 1983 | ● | Nyinstallation hiss |
| 1984 | ● | Rörstambyte
Elstambyte |
| 1999-2000 | ● | Renovering av balkonger - Samt montering av 10 nya balkonger
Omputsning av fasad |
| 2003-2004 | ● | Grundförstärkning - Samtidigt grävdes källaren ur och källarförråd installerades |
| 2006-2007 | ● | Utbyggnad vind - Råvind såld och 2 nya vindslägenheter byggda |
| 2007 | ● | Omläggning av tak - Halva taket omlagt, resten målat
Byte av lägenhetsdörrar - Säkerhetsdörrar med Ekfaner |
| 2007-2008 | ● | Nya balkonger - 6 nya balkonger monterade mot gården
Renovering av trapphus - Marmormålning, ny belysning, nya ledstänger |
| 2009 | ● | Nytt portkods-system - Nytt portkods-system och tvättstugebokning med kodbrickor (tags) |
| 2009-2010 | ● | Renovering av gård - Gården helt omgjord och nytt hus för sophantering |
| 2010 | ● | Renovering av Hiss - Renovering av hisskorg |
| 2011 | ● | Renovering av hyresrätt - Nytt Badrum i lägenhet nr2 (hyreslägenhet) |

- 2012** ● Renovering av hyresrätt - Uppfräschning av lägenhet nr2 (målning, kök mm) inför försäljning
Ventilation i lokal - Uppdatering och nymontering av ventilation i kontorslokal
- 2013** ● Renovering av Hiss
- 2013-2014** ● Renovering av fasad - Reparation av puts/tegel och målning av fasaden mot gatan
Byte av fönster mot gatan - Nya fönster i gammal stil med bättre ljudisolering
Nya balkonger - 6 nya balkonger monterade mot Kastellgatan och Risåsgatan samt 2 nya balkonger monterade mot gården
- 2014** ● Renovering av gångpassage - Isolering och renovering av tak i gångpassage mellan Risåsgatan och innergård
- 2015** ● Renovering av fönster mot gården - Omkittning
Renovering av fasad - Renovering av trädetaljer och dörrar gatuplan
- 2016** ● Renovering av tak - Omläggning och målning av tak på den del av fastigheten som ligger på Kastellgatan
Renovering av fönster mot gården - Ommålning
- 2017** ● Renovering av Hiss - Installation av ny hissmaskindörr
- 2018** ● Åtgärd dagvattenläckage
Porttelefon - Ny porttelefon
Renovering av Hiss
- 2019** ● Fiberinstallation - Installation av Fiber i fastigheten
Brandskydd - Brandskydd allmänna utrymmen
- 2021** ● Uppdatering av porttelefon och tvättbokning
Spolning av stammar - Spolning av stammar
- 2023** ● Blästring och målning av tak
- 2025** ● Slutförande av ventilationsåtgärder som etappvis pågått från och med 2021

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten 2025 har styrelsen genomfört en översyn av föreningens låneportfölj och i samband med detta omförhandlat villkoren för föreningens lån. Syftet har varit att säkerställa konkurrenskraftiga räntenivåer samt att anpassa bindningstider och villkor efter föreningens långsiktiga ekonomiska strategi.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 8%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året genomfört en översyn av föreningens avtal för fastighetsförvaltning. Efter utvärdering har avtalet med nuvarande förvaltare sagts upp och beslut har fattats om att teckna avtal med en ny leverantör. Den nya förvaltaren bedöms vara mer kostnadseffektiv för föreningen och förväntas samtidigt kunna erbjuda en högre servicenivå, både vad gäller tillgänglighet och kvalitet i förvaltningstjänsterna. Styrelsens bedömning är att bytet kommer att gynna föreningen såväl ekonomiskt som i det löpande arbetet.

Styrelsen har även under året, med stöd av en försäkringsmäklare, genomfört en översyn av föreningens försäkringsskydd. Syftet har varit att säkerställa att föreningen har ett ändamålsenligt skydd i förhållande till verksamhet, fastighet och aktuella risker. Genom översynen har försäkringslösningen anpassats för att uppnå en balanserad nivå av skydd och kostnadseffektivitet. Styrelsens bedömning är att föreningen därmed står väl rustad för att hantera oförutsedda händelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 49 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 48 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 296 041	2 307 785	2 247 590	2 104 755
Resultat efter fin. poster	87 427	336 071	-1 210 424	-479 889
Soliditet (%)	26	25	24	29
Yttre fond	880 134	513 313	1 682 239	1 648 184
Taxeringsvärde	90 876 000	102 702 000	102 702 000	102 702 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	497	481	481	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	60,8	58,6	59,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 702	4 701	4 701	4 718
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 949	3 949	3 949	3 964
Sparande / kvm totalyta, kr	129	200	199	61
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	14	17	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	92	110	84	69
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	39	38	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	150	163	139	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,02	2,27	1,38	-
Räntekänslighet (%)	9,46	9,78	9,78	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	3 606 773	-	-	3 606 773
Upplåtelseavgifter	3 000 845	-	-	3 000 845
Fond, yttre underhåll	513 313	-21 179	388 000	880 134
Kapitaltillskott	1 470 912	-	-	1 470 912
Balanserat resultat	-4 155 486	357 250	-388 000	-4 186 236
Årets resultat	336 071	-336 071	87 427	87 427
Eget kapital	4 772 428	0	87 427	4 859 855

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 798 236
Årets resultat	87 427
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-388 000
Totalt	-4 098 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	26 625
Balanseras i ny räkning	-4 072 184

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 296 041	2 307 785
Övriga rörelseintäkter	3	55 516	52 480
Summa rörelseintäkter		2 351 557	2 360 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 253 748	-1 139 760
Övriga externa kostnader	9	-386 422	-228 751
Personalkostnader	10	-31 369	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 276	-327 276
Summa rörelsekostnader		-1 998 815	-1 728 641
RÖRELSERESULTAT		352 741	631 623
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 996	12 221
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-273 310	-307 773
Summa finansiella poster		-265 314	-295 552
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 427	336 071
ÅRETS RESULTAT		87 427	336 071

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	16 724 024	17 033 636
Markanläggningar	13	434 078	451 742
Maskiner och inventarier	14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 158 102	17 485 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 158 102	17 485 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 380	188 941
Övriga fordringar	15	1 819 862	1 164 292
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	48 401	103 153
Summa kortfristiga fordringar		1 880 643	1 456 386
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 880 643	1 456 386
SUMMA TILLGÅNGAR		19 038 745	18 941 764

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 078 530	8 078 530
Fond för yttre underhåll		880 134	513 313
Summa bundet eget kapital		8 958 664	8 591 843
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 186 236	-4 155 486
Årets resultat		87 427	336 071
Summa fritt eget kapital		-4 098 809	-3 819 415
SUMMA EGET KAPITAL		4 859 855	4 772 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 950 000	0
Summa långfristiga skulder		8 950 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 583 125	13 533 125
Leverantörsskulder		145 860	126 106
Skatteskulder		4 924	7 782
Övriga kortfristiga skulder		92 555	120 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	402 426	381 388
Summa kortfristiga skulder		5 228 889	14 169 336
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 038 745	18 941 764

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	352 741	631 623
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	327 276	327 276
	680 017	958 899
Erhållen ränta	7 996	12 221
Erlagd ränta	-256 046	-297 378
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	431 967	673 742
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	246 169	-219 183
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-7 711	-223 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 425	231 244
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	670 425	231 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 140 892	909 648
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 811 318	1 140 892

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastellanen 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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	1,00 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 5,00 %
Markanläggningar	2,50 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 430 275	1 384 140
Hysesintäkter lokaler	283 284	278 892
Hysesintäkter lokaler, moms	531 117	547 596
Deb. fastighetsskatt	17 340	16 824
Deb. fastighetsskatt, moms	37 631	36 168
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-78 191	0
Vatten, moms	13 428	13 224
Varmvatten, moms	12 603	4 212
El, moms	11 000	0
Uppvärmning, moms	1 830	7 320
Avfallshantering, moms	14 113	0
Påminnelseavgift	240	600
Dröjsmålsränta	0	130
Pantsättningsavgift	7 644	5 730
Överlåtelseavgift	5 843	8 598
Administrativ avgift, moms	98	196
Administrativ avgift	931	539
Andrahandsuthyrning	6 860	3 616
Öres- och kronutjämnning	-5	-0
Summa	2 296 041	2 307 785

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	48 636	48 408
Återbäring försäkringsbolag	6 880	4 072
Summa	55 516	52 480

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	60 684	77 409
Städning enligt avtal	25 448	24 258
Städning utöver avtal	773	0
Besiktningar	0	1 546
Hissbesiktning	1 794	1 736
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 426	0
Brandskydd	14 772	7 528
Gårdkostnader	3 517	7 849
Gemensamma utrymmen	9 319	427
Snöröjning/sandning	20 154	23 027
Serviceavtal	3 097	1 563
Fordon	0	189
Förbrukningsmaterial	0	4 524
Summa	176 984	150 056

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	13 623	17 150
VVS	56 006	35 583
Ventilation	12 114	0
Elinstallationer	7 532	30 693
Hissar	5 530	1 706
Balkonger/altaner	6 227	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	8 874
Summa	101 031	94 006

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	21 179
Hiss	26 625	0
Summa	26 625	21 179

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	66 379	47 864
Uppvärmning	316 984	376 974
Vatten	131 343	133 186
Sophämtning/renhållning	138 626	74 789
Grovsopor	0	48 657
Summa	653 332	681 470

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	72 518	0
Självrisk	29 400	0
Kabel-TV	14 914	35 780
Bredband	68 464	51 349
Fastighetsskatt	110 480	105 920
Summa	295 776	193 049

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 811	2 903
Tele- och datakommunikation	516	322
Juridiska åtgärder	7 440	27 840
Inkassokostnader	2 209	2 674
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	226 336	0
Revisionsarvoden extern revisor	41 000	78 649
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	12 509	10 685
Föreningskostnader	3 479	9 985
Förvaltningsarvode enl avtal	61 330	58 850
Överlåtelsekostnad	4 040	13 894
Pantsättningskostnad	11 255	8 521
Administration	12 663	2 265
Konsultkostnader	0	11 362
Föreningsavgifter	1 835	0
Summa	386 422	228 751

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Arbetsgivaravgifter	6 369	7 855
Summa	31 369	32 855

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	273 310	307 744
Dröjsmålsränta	0	6
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	23
Summa	273 310	307 773

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	24 959 835	24 959 835
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	24 959 835	24 959 835
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 926 199	-7 616 587
Årets avskrivning	-309 612	-309 612
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 235 811	-7 926 199
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	16 724 024	17 033 636
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 809 000</i>	<i>2 809 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 828 000	42 552 000
Taxeringsvärde mark	43 048 000	60 150 000
Summa	90 876 000	102 702 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	706 325	706 325
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	706 325	706 325
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-254 583	-236 919
Årets avskrivning	-17 664	-17 664
Utgående ackumulerad avskrivning	-272 247	-254 583
Utgående restvärde enligt plan	434 078	451 742

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	328 264	328 264
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	328 264	328 264
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-328 264	-328 264
Utgående ackumulerad avskrivning	-328 264	-328 264
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	8 544	13 745
Övriga kortfristiga fordringar	0	9 655
Transaktionskonto	753 427	195 067
Borgo räntekonto	1 057 891	945 826
Summa	1 819 862	1 164 292

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 472	1 534
Förutbet försäkr premier	24 813	72 518
Förutbet kabel-TV	0	11 985
Förutbet bredband	17 116	17 116
Summa	48 401	103 153

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2030-10-30	3,16 %	2 750 000	2 750 000
Handelsbanken	2028-10-30	2,85 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2026-01-14	2,74 %	500 000	500 000
Handelsbanken	2026-03-03	2,69 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken	2027-10-30	2,71 %	2 200 000	2 200 000
Handelsbanken	2026-10-30	2,56 %	3 083 125	3 083 125
Summa			13 533 125	13 533 125
Varav kortfristig del			4 583 125	13 533 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 533 125 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	266	231
Uppl kostn el	5 498	4 207
Uppl kostnad Värme	39 870	42 731
Uppl kostnad Extern revisor	41 094	40 000
Uppl kostn räntor	60 657	43 393
Uppl kostn vatten	11 164	10 637
Uppl kostnad Sophämtning	12 828	10 899
Uppl kostnad arvoden	25 000	25 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 855	7 855
Förutbet hyror/avgifter	198 194	196 435
Summa	402 426	381 388

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 700 000	16 700 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2026-04-01 med 2%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Göteborg

Carl Andreasson
Styrelseledamot

Hampus Toftås
Styrelseledamot

Charlotte Olofsson
Ordförande

Daniel Lindquist
Styrelseledamot

Elsa Kayser
Styrelseledamot

Jesper Persson
Styrelseledamot

Oscar Thorén
Vice Ordförande

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

Gert Albertsson
Internrevisor

BDO
Per Östholm
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 17:53

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:04

DOCUMENT ID:

HJmeWKzjCWg

ENVELOPE ID:

SygbtfsR-e-HJmeWKzjCWg

DOCUMENT NAME:

Brf Kastellanen 1, 716408-7459 - Årsredovisning 2025-1
2-31.pdf

21 pages

SHA-512:

98991c4b804bfb04e92d7fa732500dbb559ab8d3b1442a
70f195a94c91c9ebb32d01df3fb36990995f528e099045a
eda241bee6d8559b39f273a542a69811d12

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Daniel Eric Anders Lindquist daniellindquist1990@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:16 10.05.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.29.53
2. CARL-HAMPUS TOFTÅS hampus@satila.net	 Signed Authenticated	11.05.2026 08:58 11.05.2026 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 89.160.92.67
3. CHARLOTTE OLOFSSON olofsson.charlotte@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:23 08.05.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
4. OSCAR NIKLAS THORÉN oscar.niklas.thoren@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:26 11.05.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.28.165
5. Carl Jonathan Andreasson andreasson19@outlook.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:27 11.05.2026 20:26	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.29.237
6. Elsa Betty Christina Kayser kayserelsa@yahoo.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 08:17 13.05.2026 08:16	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.30.106
7. Lars Jesper Persson jesper.lars.persson@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 10:59 21.05.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.170.204
8. GERT ALBERTSSON gert.albertsson.pp@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 14:34 21.05.2026 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.30.217
9. PER ÖSTHOLM	 Signed	25.05.2026 17:53	eID	Swedish BankID

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
per.ostholm@bdo.se	Authenticated	25.05.2026 17:53	Low	IP: 217.119.170.26

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

 Attachments

No attachments related to this 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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kastellanen 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Kastellanen 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 BRF Kastellanen 1 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 bolagets 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.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

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 Kastellanden 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 BRF Kastellanden 1 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Göteborg AB

Per Östholm

Godkänd revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.05.2026 17:52

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:04

DOCUMENT ID:

SyZebtfoCZg

ENVELOPE ID:

SkIbYMoA-g-SyZebtfoCZg

DOCUMENT NAME:

Brf Kastellanen 2025 - Revisionsberättelse.pdf

3 pages

SHA-512:

ea07140a7a384f68f6384263ab9c545bda7a76427cae1b
0095caa5bbe4d9ab346cb576f905dc7e3cf41d4dd421a4
159d10bfc2d2fb8ed2317f1a92e829e282ff

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER ÖSTHOLM	 Signed	25.05.2026 17:52	eID	Swedish BankID
per.ostholm@bdo.se	Authenticated	25.05.2026 17:52	Low	IP: 217.119.170.26

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

Attachments

No attachments related to this 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

Revisionsutlåtande

Till årsstämman i **BRF Kastellanen 1**, org.nr 716408-7459

Jag har granskat styrelsens förvaltning och föreningens räkenskaper för räkenskapsåret 2025 enligt föreningens stadgar och god revisionssed för lekmannarevisorer.

Granskningen har genomförts så ingående som jag ansett nödvändigt utifrån föreningens verksamhet och omfattning.

Enligt min uppfattning har:

- räkenskaperna i allt väsentligt förts på ett korrekt sätt,
- årsredovisningen upprättats i enlighet med tillämpliga regler, och
- styrelsen förvaltat föreningen på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredsställande sätt.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Gert Albertsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 14:32

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.05.2026 10:04

DOCUMENT ID:

r1ZWFMoCZI

ENVELOPE ID:

H1lg-YMsA-g-r1ZWFMoCZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsutlåtande 2025-12-31 - Gert Albertsson.pdf

1 page

SHA-512:

05173b550d1c9b703930330854ab585bfd89e674508a2
3e43108f3ced17e9534572cccf2f39940912d0553232c4
0f65ef578c6edc96a831bac659eda92594acf

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GERT ALBERTSSON	Signed	21.05.2026 14:32	eID	Swedish BankID
gert.albertsson.pp@gmail.com	Authenticated	21.05.2026 14:31	Low	IP: 31.208.30.217

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

Attachments

No attachments 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

 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