



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastellgatan 16

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. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 1999-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kommendantsängen 6:11	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB (genom Gallagher)

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 1 616 kvm och 3 lokaler om 210 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 821 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulla Skoog	Ordförande
Hampus Olesund	Kassör
Helene Axelsson	Styrelseledamot
Ingvar Schützer	Styrelseledamot
Marcus Nordström	Styrelseledamot
Lars Cange	Suppleant
Ida Hillestad	Suppleant

Valberedning

Ulla Alexandersson
Marguerite Bergén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas – förutom av styrelsen – av minst två (2) ledamöter tillsammans.

Revisorer

Göran Matejka Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2001** ● Rörstambyte - 2001 och 2003 är del av stammar bytta. 2005 byttes avlopps och vattenstam från källare till vind i uppgång 16B
- 2002-2003** ● Grundförstärkning - ned till berg med stålplåtar fyllda med betong
- 2003** ● Elstambyte - Ny el i källare och södra lokalen
- 2006** ● Renovering av balkonger
Nya balkonger
Omläggning av tak - Del av tak byttes ut enligt särskild plåtkonsult. Övriga ytor målades.
- 2006-2007** ● Omputsning av fasad
- 2007** ● Fortsatt rörstambyte - Badrumsstam 16 A
- 2008** ● Fortsatt rörstambyte - Köksstammar 16 A och 16 B
Renovering affärslokal - Avser lokalen i mitten
- 2009** ● Renovering dörrar - Återskapade av orginaldörrar i 16B
Renovering trapphus - Totalrenovering trapphus 16A och 16B
- 2011** ● Dräneringsarbete - Avrinning gårdsplan
- 2013** ● Underhåll värmesystem - Byte cirkulationspump
- 2014-2015** ● Undersökning och underhåll yttertak
Inventering av avlopp och servis. - Efter föreningens utredning bytte kommunen servisen/ledningen ut i gatan. Vissa åtgärder på avlopp inne i fastigheten vidtogs också.
- 2016** ● Underhåll cykelförråd - Målat om taket cykelförrådet
Underhåll tak - Tätning av tak
Renovering puts port

- 2017** ● Renovering nedre delen trappa 16 b
Laddstolpar har installerats
- 2017-2018** ● Bytt fönster mot gården
- 2018** ● Byggt två balkonger på vån 1 - Bekostat av bostadsrättsinnehavarna
Renovering av fasad mot innergården
Porttelefonsystem bytt
- 2019** ● Installation av nya ventiler i lokaler
Renovering av fuktskador i bottenplan, lokaler och i uppgång 16B
Installation av nya ventilation i lokale
Renovering av fuktskador i bottenplan, lokaler och uppgång 16B
- 2020** ● Nytt golv och ommålning i lokal The Now.
Bytt dörrstängare i port och 16A entré - Borttag av handikappanpassning(elektrisk)
Installation, brandvarnare samtliga trappan och vindliga trappan och vind - Seriekopplade
Uppdatering av fastighetens elförsörjning - Delat matningen till separerade avsäkringar för A resp. B-uppgångarna.
Målning av entrédörrar och portdörr
Renovering av mindre läckage på yttertak
- 2021** ● Underhåll och målning av fönster mot Kastellgatan
Målning av torn samt yttertak mot Kastellgatan. Tätning av torn och spira.
Montering av galler på samtliga skorstenspipor
Installation av nya armaturer i portvalvet.
Installation av permanenta entrémattor uppgång 16A och 16B
Byte spanjolett i entrédörren 16B
Renovering av entréplansgolv i båda entréerna
Byte spanjolett i körporten samt dämpning av stängningsoljud
Montage av avhängningsspärrar samtliga fönsterbågar mot gatan.
Ventilationsfläkt, Installation i B-källaren
- 2023** ● Byggnation av en tredje balkong mot innergården. (Bekostad av lägenhetsinnehavaren)
Upprustning av pannrum med installation av tvättställ, byte till starkare pumpar samt reparerad golvbrunn.
Puts av tegelväggar i källarutrymmen, vindsuppgång, skorstenstockar, f.d. tvättstuga samt pigtrappa i A-uppgång.
- 2024** ● Allmänt underhåll och lagningar av fasad, trapphus, dörrar och tak
Byte av pump för varmvatten
Omförläggning av ledningar på gården från från stuprör till dagvattenbrunn
Byggnation av förråd i källare
- 2025** ● Utredning ventilation, rensning av kanaler

Planerade underhåll

2026 ● Underhåll vid behov, övrigt skjuts i väntan på vindsbyggnationen
Förbättrad avfallshantering på gården

2026-2027 ● Byggnation av lägenheter på vind inkl. byte av tak
Underhåll vid behov, övrigt skjuts i väntan på att vindsbyggnation avslutas

Avtal med leverantörer

Banklån	Svenska Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Göteborg Energi
Fastighetservice	F O Peterson & Söner Byggnads AB
Försäkring	IF Skadeförsäkring (genom Gallagher)
Hisservice	Otis
Porttelefoni	IPS Alarm
Restavfall och matavfall	Göteborgs stad
Tidningsavfall	Renova
Trappstädning	Adalia Service
TV och internetleverantör	Tele2
Vinterväghållning trottoar	AGGA

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har påbörjat en process att upplåta råvinden för att uppföra nya lägenheter, samtidigt ska en takomläggning genomföras. Råvindskonverteringen förväntas skapa bättre ekonomiska förutsättningar för föreningen genom att föreningen får fler medlemmar och mer avgiftsintäkter. Takomläggningen förväntas kunna finansieras till fullo av upplåtelsen av råvinden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

För 2025 höjdes avgiften med 6 %, för att möta allmänna kostnadsökningar. Under året övergick förening till K3-redovisning där en ny anpassad komponentindelning har tagits fram. Dessutom ha föreningens lån omförhandlats.

Under året skedde en vattenläcka där inträngande vatten fuktskadade en lägenhet på översta våningen. Vattenläckan är hanterad och lägenheten återställd.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har omförhandlat föreningens fastighetsförsäkring där föreningen fick bättre villkor till samma pris. En översyn av andra tjänster för bland annat TV/bredband, hisservice/-besiktning och porttelefoni har påbörjats där omförhandlingar kan bli aktuella.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 609 772	1 561 250	1 473 664	1 377 837
Resultat efter fin. poster	-228 615	-173 355	59 062	473 608
Soliditet (%)	22	22	23	23
Yttre fond	505 782	447 637	291 508	156 129
Taxeringsvärde	47 885 000	52 043 000	52 043 000	52 043 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	623	585	561	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62,6	60,4	61,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 113	10 113	10 113	10 132
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 974	8 974	8 974	8 974
Sparande / kvm totalyta, kr	63	21	102	341
Elkostnad / kvm totalyta, kr	11	13	13	16
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	128	152	114	111
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	41	40	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	181	206	166	155
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	2,35	1,29	-
Räntekänslighet (%)	16,23	17,29	18,02	-

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.

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror till stor del på ökade räntekostnader och avskrivningar. I och med övergången till att redovisa enligt K3 har avskrivningar för vissa komponenter ökat.

Som en delåtgärd har styrelsen höjt årsavgiften men som en långsiktig åtgärd förväntas försäljningen av föreningens vind för att skapa fler lägenheter ge föreningen mycket bättre ekonomiska förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	11 371 678	-	-	11 371 678
Upplåtelseavgifter	3 338 798	-	-	3 338 798
Ack Kostnad för nyupplåtelse	-194 854	-	-	-194 854
Fond, yttre underhåll	447 637	-85 510	143 655	505 782
Kapitaltillskott	358 869	-	-	358 869
Balanserat resultat	-10 232 860	-87 845	-143 655	-10 464 360
Årets resultat	-173 355	173 355	-228 615	-228 615
Eget kapital	4 915 913	0	-228 615	4 687 298

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 320 705
Årets resultat	-228 615
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-143 655
Totalt	-10 692 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-10 692 975

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	1 609 771	1 561 250
Övriga rörelseintäkter	3	0	3 489
Summa rörelseintäkter		1 609 771	1 564 739
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-797 961	-847 481
Övriga externa kostnader	9	-227 240	-396 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 190	-126 204
Summa rörelsekostnader		-1 369 391	-1 370 249
RÖRELSERESULTAT		240 380	194 490
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		6 593	16 664
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-475 588	-384 510
Summa finansiella poster		-468 995	-367 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-228 615	-173 355
ÅRETS RESULTAT		-228 615	-173 355

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	20 209 481	20 553 671
Summa materiella anläggningstillgångar		20 209 481	20 553 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 211 481	20 555 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 354	55 722
Övriga fordringar	13	1 044 377	1 142 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 901	103 485
Summa kortfristiga fordringar		1 085 632	1 301 938
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 085 632	1 301 938
SUMMA TILLGÅNGAR		21 297 113	21 857 610

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 069 345	15 069 345
Fond för yttre underhåll		505 782	447 637
Kapitaltillskott		-194 854	-194 854
Summa bundet eget kapital		15 380 273	15 322 128
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-10 464 360	-10 232 860
Årets resultat		-228 615	-173 355
Summa ansamlad förlust		-10 692 975	-10 406 215
SUMMA EGET KAPITAL		4 687 298	4 915 913
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 822 500	0
Summa långfristiga skulder		6 822 500	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	9 520 000	16 342 500
Leverantörsskulder		42 063	364 519
Skatteskulder		1 891	4 889
Övriga kortfristiga skulder		640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	222 721	229 789
Summa kortfristiga skulder		9 787 315	16 941 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 297 113	21 857 610

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	240 380	194 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	344 190	126 204
Erhållen ränta	6 593	16 664
Erlagd ränta	-486 982	-397 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	104 181	-59 814
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	121 323	-118 060
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-320 488	250 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-94 983	72 400
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-94 983	72 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 103 973	1 031 573
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 008 990	1 103 973

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastellgatan 16 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	3,33 %
Stomme och grund	1,37 %
Fasader	1,68 - 3,35 %
Balkonger	4,19 %
Fönster	2,54 - 4,19 %
Stamledningar VA	2,39 %
Stamledningar Värme	2,39 %
Styr & övervakning	5,58 %
El	2,79 %
Hissar	8,38 %

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	983 736	928 056
Balkongavgift	3 528	3 456
Hysesintäkter lokaler	434 124	418 621
Hysesintäkter p-plats	111 300	103 200
Deb. fastighetskatt	10 152	10 008
Intäkter kabel-TV	14 514	13 776
Elintäkter laddstolpe	19 907	20 400
Pantsättningsavgift	4 704	2 292
Överlåtelseavgift	2 903	1 433
Administrativ avgift	0	294
Vidarefakturerade kostnader	24 904	59 714
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	1 609 771	1 561 250

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	3 489
Summa	0	3 489

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Larm och bevakning	1 680	0
Städning enligt avtal	32 604	32 604
Sotning	6 398	0
Besiktningar	3 990	4 539
Hissbesiktning	2 404	2 326
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	8 660	0
Brandskydd	5 819	6 618
Gårdkostnader	820	2 682
Gemensamma utrymmen	4 187	787
Snöröjning/sandning	19 714	30 544
Serviceavtal	5 669	6 769
Summa	91 944	86 869

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	16 750
Källarutrymmen	0	52 390
Vind	9 031	0
Dörrar och lås/porttele	12 152	9 695
Övriga gemensamma utrymmen	0	23 336
VVS	1 775	9 413
Elinstallationer	10 113	11 940
Tak	14 220	-6 000
Fasader	29 982	0
Vattenskada	102 260	16 964
Skador/klotter/skadegörelse	4 250	2 501
Summa	183 783	136 989

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Källare	0	85 510
Summa	0	85 510

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	20 177	24 334
Uppvärmning	233 176	277 406
Vatten	75 541	73 833
Sophämtning/renhållning	24 424	21 743
Summa	353 318	397 316

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	51 406	41 770
Kabel-TV	39 474	47 778
Bredband	25 050	0
Fastighetsskatt	52 986	51 250
Summa	168 916	140 798

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 476
Tele- och datakommunikation	0	671
Juridiska åtgärder	17 031	58 586
Styrelseomkostnader	12 993	9 200
Fritids och trivselkostnader	640	399
Föreningskostnader	9 162	3 575
Förvaltningsarvode enl avtal	50 739	48 682
Överlåtelsekostnad	2 058	4 012
Pantsättningskostnad	7 056	3 440
Administration	5 087	3 941
Konsultkostnader	112 888	262 582
Vidarefakturerade kostnader	9 586	0
Summa	227 240	396 564

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	475 588	384 510
Summa	475 588	384 510

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 483 163	23 483 163
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	23 483 163	23 483 163
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 929 491	-2 803 287
Årets avskrivning	-344 190	-126 204
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 273 681	-2 929 491
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	20 209 481	20 553 671
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 515 615</i>	<i>5 515 615</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 877 000	19 170 000
Taxeringsvärde mark	24 008 000	32 873 000
Summa	47 885 000	52 043 000

NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 000	2 000
Summa	2 000	2 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 387	38 758
Transaktionskonto	199 760	196 964
Borgo räntekonto	809 229	907 009
Summa	1 044 377	1 142 731

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	336	79 002
Förutbet försäkr premier	17 214	8 352
Förutbet kabel-TV	7 895	16 131
Förutbet bredband	8 456	0
Summa	33 901	103 485

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,70 %	4 100 000	4 100 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	3,07 %	6 822 500	6 822 500
Stadshypotek AB	2026-03-30	2,94 %	5 420 000	5 420 000
Summa			16 342 500	16 342 500
Varav kortfristig del			9 520 000	16 342 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 342 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	149	2 345
Uppl kostnad Städning entrepr	7 524	2 508
Uppl kostn el	1 926	1 492
Uppl kostnad Värme	28 529	31 335
Uppl kostn räntor	38 952	50 346
Uppl kostn vatten	6 620	8 119
Uppl kostnad Sophämtning	2 620	2 053
Förutbet hyror/avgifter	136 401	131 591
Summa	222 721	229 789

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	16 342 500	16 342 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

För 2026 höjdes avgiften med ytterligare 5 % för att möta allmänna kostnadsökningar och påbörja amortering på lån.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Göteborg

Hampus Olesund
Kassör

Helene Axelsson
Styrelseledamot

Ingvar Schützer
Styrelseledamot

Marcus Nordström
Styrelseledamot

Ulla Skoog
Ordförande

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

Göran Matejka
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 15:43

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 19:16

DOCUMENT ID:

S1WeqMaTbe

ENVELOPE ID:

H1bxqMaa-l-S1WeqMaTbe

DOCUMENT NAME:

Brf Kastellgatan 16, 769604-5066 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

9ce6361844d261ac1af8c6ebd5f07064f332cc783a8c1cb
aa24793a2d19f69f641ac5738cdc194befdadcc002c0fdc8
ae4d9a1bdd47cc043ace553cb0ead8dee5

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. MARCUS NORDSTRÖM nordstrommarcus01@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 15:08 28.04.2026 15:00	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.160.122
2. Hampus Olesund h.olesund@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:38 28.04.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.152.174
3. HELENE AXELSSON helene.axelsson1@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 20:11 28.04.2026 20:10	eID Low	Swedish BankID IP: 92.155.15.92
4. SVEN INGVAR SCHÜTZER ingvar.schutzertelia.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:19 29.04.2026 10:17	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.188.182
5. ULLA MARIE SKOOG ullaskoog1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:32 29.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.169.16
6. GÖRAN MATEJKA glmatejka@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 15:43 02.05.2026 10:01	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.14

* 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

Revisionsberättelse Brf Kastellgatan 16 för år 2025

Vid granskning av Brf Kastellgatan 16s räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret **2025-01-01-2025-12-31**, har jag funnit dessa i god ordning.

Bankkonton och transaktioner med underlag har kontrollerats. Jag har även granskat styrelsens protokoll.

De i årsredovisningen intagna resultat och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har genomförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning. Därför föreslår jag att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg med datum enligt elektronisk signatur.

Göran Matejka

intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.05.2026 10:01

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.04.2026 19:16

DOCUMENT ID:

BkWx5Gpa-e

ENVELOPE ID:

rJZxqM6TZI-BkWx5Gpa-e

DOCUMENT NAME:

Brf 16 revision 2026.pdf

1 page

SHA-512:

e447e8dfa7d2a36178a6c15b0befa7c696cefb20485af53
4db715423acb85e31c3c720e400ee7594ccb9720fb98d2
3b797079e295e5e4c9fab61b589163ece39

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN MATEJKA	Signed	02.05.2026 10:01	eID	Swedish BankID
glmatejka@gmail.com	Authenticated	02.05.2026 09:49	Low	IP: 81.224.137.204

* 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