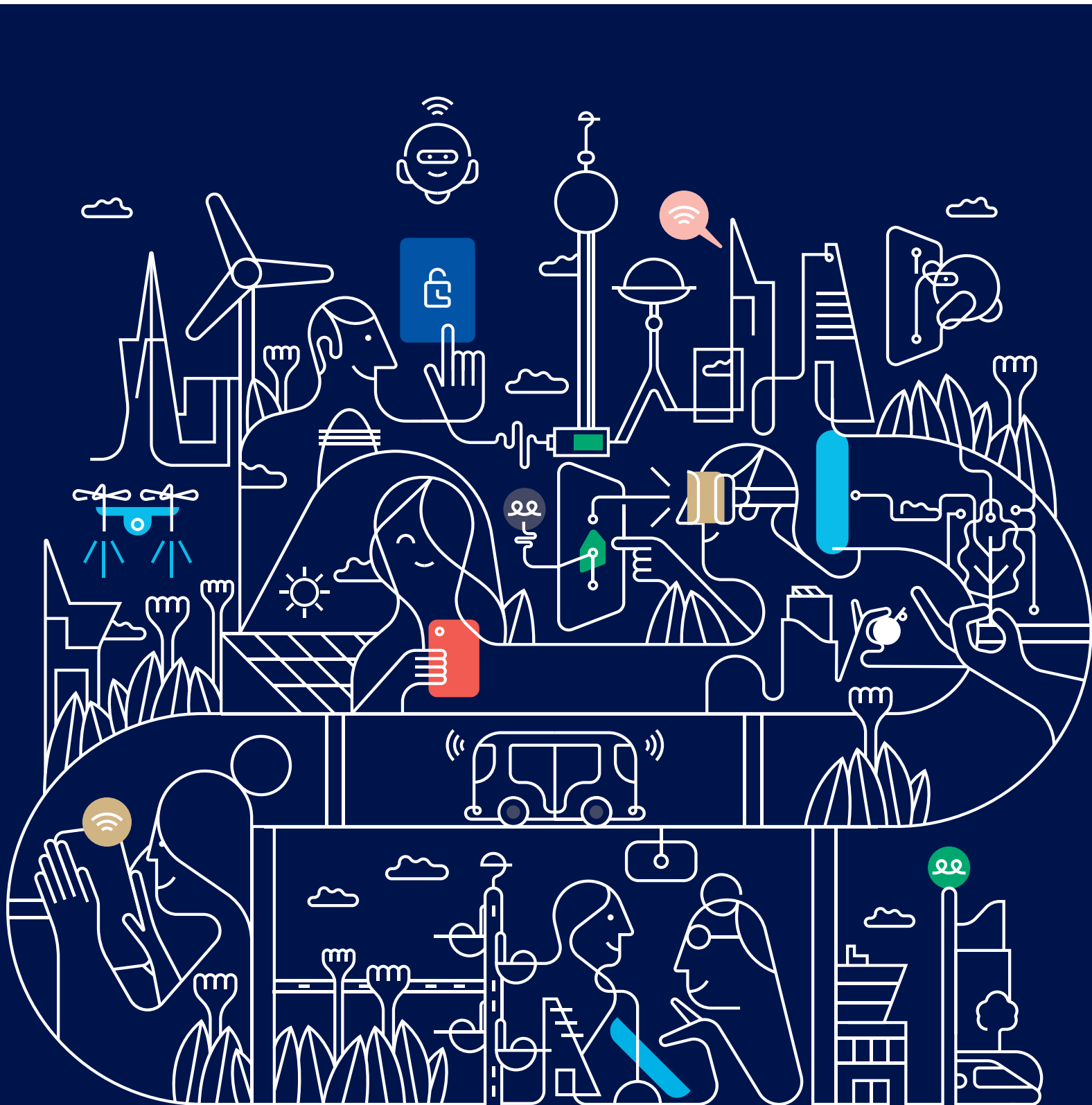




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellet



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kastellet/Risken. Föreningens andel är 55,8 procent. Samfälligheten förvaltar soprum och tvättstuga.

Styrelsen

Johan Berggren	Ordförande
Anders af Trampe	Ledamot
Agneta Dahl	Ledamot
Xavier Delacour	Ledamot
Kristin Sanne	Ledamot
Emma Anna Linnéa Uhrlander	Ledamot
Daniel Yaregal	Ledamot
Katarina Cecilia Brandrup-Wognsen	Suppleant
Carl Olof Grundberg	Suppleant
Jan Philip Rundcrantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hanna Sofia Kemvall
Eva Charlotte Serverin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Severin Redovisning & Revision AB
Severin Redovisning & Revision AB

Valberedning

Jerker Axelsson
Lena Junholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 7:21	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

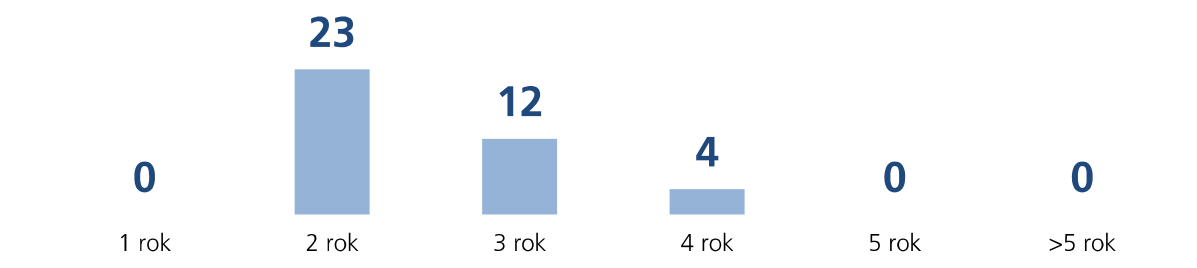
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 213 m², varav 2 976 m² utgör boyta och 237 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fritidsagentur	59 m ²	3 år
Lager	75 m ²	3 år
Galleri	68 m ²	3 år
Kontor	35 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilation OKV	2022	
Spolning och filmning av avloppsrör	2022	
Förbättringar av tätskikt på 8A:s innergård	2022 - 2023	Arbete påbörjat 2022, fortsätter 2023
Smidesräcken, mm metall-skrapning/målning	2021	Att göra under 2020
Elsäkerhetskontroll	2021	
Gårdsmur tegel, lagning och krönplåtsmålning	2019	Att göra under 2019
Porttelefon, byte	2019	
Energideklaration	2019	
Fönsterrenovering mot gård	2018	Avser särskilt utsatta fönster
Uppgradering av frånluftsfläkt	2017	Genomfört 2017
Trapphus och entréport - Översyn	2017	
Fönster, balkongdörrar - Samtliga mot gata	2017	Genomfört 2018
Renovering av stuprör mot gården	2016	Genomfört 2016
Ventilation OKV	2016	Genomfört 2016
Pump -> VVC - Byte	2016	Genomfört 2016
Slipning Trapphus	2015	Genomfört 2015
Plåttaksrenovering	2013	Vattenblästring och målning av plåttaken
Fönsterrenovering mot gården	2012 - 2013	Renovering av samtliga fönster mot innergårdarna, vissa fönster byttes ut
Trapphusrenovering	2011	Målning och nya armaturer i samtliga uppgångar, nytt golv i 8B
Byte av trästämp till stålbalkar för stöttning under 8a samt installation av ventilation	2010	
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Genomfört 2010
OKV Ventilationskontroll	2009	
Omfattande förstärkningsarbeten i krypkällare under 8B och 10:an	2007 - 2010	Även tätning av gårdar mot källare
Lasering av fönster Kastellg.	2007	Genomfört 2007
Utbyte av portar	2007	Genomfört 2007
Nya balkonger	2007 - 2010	Nya balkonger inåt gården för lägenheter i 8 A och B
Omputsning av fasad	2007	Genomfört 2007
Nytt gårdsbjälklag	2007	Renovering genomförd 2007
Renovering av balkonger	2007	Genomfört 2007
Renovering av hyresgästernas badrum, 2 st	2006	Genomfört 2006
Gårdsrenovering	2006 - 2007	Slutförd 2007
VVS optimering	2005	
Uppgradering hiss	2005	
Uppgradering av ventilation	2003	
Underhåll/målning av plåttak	2002	
Uppgradering kabelnät	2002	
Elstambyte	1979	
Rörstambyte	1979	
Omläggning av tak		Före 1979
Nyinstallation hiss		Före 1979

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hiss ombyggnad	2018	inget omedelbart behov
Trapphus, helmålning	2022	inget omedelbart behov
Entréport, renovering/lackning	2022	inget omedelbart behov
Byte av ytterdörrar på innergårdarna	2023	
Fönster renovering/målning	2023	
Hiss nyinvestering	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Sappa
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Lokalvård	W&C's Städservice KB

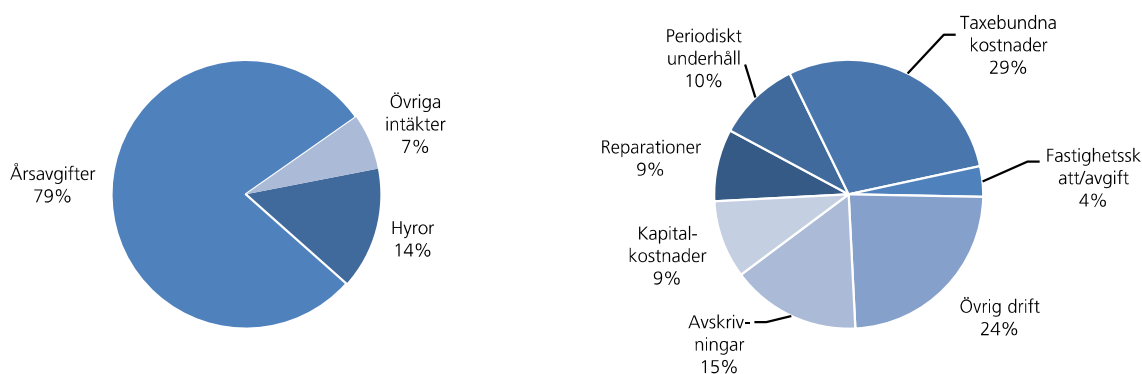
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 172 822	2 025 735
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 137 157	2 083 754
Finansiella intäkter	5 507	323
Minskning kortfristiga fordringar	0	113 575
Balkongfond	3 900	3 600
Ökning av kortfristiga skulder	8 299	87 067
	2 154 863	2 288 319
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 776 394	1 558 829
Finansiella kostnader	220 518	204 726
Ökning av kortfristiga fordringar	49 351	0
Minskning av långfristiga skulder	375 248	377 676
	2 421 511	2 141 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 906 174	2 172 822
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-266 648	147 087

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större åtgärder har utförts under 2022.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 3% från och med årsskiftet 2023-01-01.

Avgiften kan komma att höjas ytterligare på årlig basis beroende på ökande räntekostnader samt höjda driftskostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 088	1 058	1 045	1 033
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 604	4 732	4 861	4 990
Elkostnad/m ² totalyta	28	18	13	15
Värmekostnad/m ² totalyta	96	100	82	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	27	25	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	64	68	74
Soliditet (%)	63	63	63	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-225	-50	368	-32
Nettoomsättning (tkr)	2 020	1 997	1 977	1 987

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 976 m² bostäder och 237 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 599 249	0	0	23 599 249
Upplåtelseavgifter	2 195 570	0	0	2 195 570
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 175	0	0	-60 175
Kapitaltillskott	2 407 626	0	0	2 407 626
Fond för yttre underhåll	2 086 899	533 000	-76 442	1 630 341
Balkongfond	13 342	3 900	0	9 442
S:a bundet eget kapital	30 242 511	536 900	-76 442	29 782 053
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-6 073 320	-533 000	26 148	-5 566 468
Årets resultat	-225 063	-225 063	50 294	-50 294
S:a ansamlad förlust	-6 298 383	-758 063	76 442	-5 616 762
S:a eget kapital	23 944 128	-221 163	0	24 165 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-225 063
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 540 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 000
summa balanserat resultat	-6 298 383

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

234 233
-6 064 150

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 020 067	1 996 574
Övriga rörelseintäkter	Not 3	117 090	87 180
Summa rörelseintäkter		2 137 157	2 083 754

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 616 949	-1 440 373
Övriga externa kostnader	Not 5	-159 445	-118 457
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-370 815	-370 815
Summa rörelsekostnader		-2 147 209	-1 929 645

RÖRELSERESULTAT

-10 052 **154 109**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 507	323
Räntekostnader och liknande resultatposter	-220 518	-204 726
Summa finansiella poster	-215 011	-204 403

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-225 063 **-50 294**

ÅRETS RESULTAT

-225 063 **-50 294**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	35 839 925	36 210 740
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 839 925	36 210 740
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 842 725	36 213 540
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		59 162	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 402 812	1 680 221
Summa kortfristiga fordringar		1 461 974	1 680 221
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		503 754	502 804
Summa kassa och bank		503 754	502 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 965 728	2 183 025
SUMMA TILLGÅNGAR		37 808 453	38 396 565

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 734 644	25 734 644
Kapitaltillskott		2 407 626	2 407 626
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 086 899	1 630 341
Balkongfond		13 342	9 442
Summa bundet eget kapital		30 242 511	29 782 053
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 073 320	-5 566 468
Årets resultat		-225 063	-50 294
Summa ansamlad förlust		-6 298 383	-5 616 762
SUMMA EGET KAPITAL		23 944 128	24 165 291
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 291 031	7 675 859
Summa långfristiga skulder		8 291 031	7 675 859
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 175 574	6 165 994
Leverantörsskulder		126 114	121 854
Skatteskulder		5 281	7 802
Övriga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	241 325	234 765
Summa kortfristiga skulder		5 573 294	6 555 415
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 808 453	38 396 565

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).
Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Balkonger 2008/2011	40 år	40 år
Balkonger 2017	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 681 437	1 681 437
Hyror bostäder	58 176	58 176
Hyror lokaler	255 056	246 405
Bredbandsintäkter	1 800	900
Vattenintäkter	540	540
Vatten-/värmeintäkter	8 550	1 842
Värmeintäkter	4 556	7 221
Överlåtelse/pantsättning	9 902	0
Öresutjämning	51	54
	2 020 067	1 996 574

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	108 583	86 775
Försäkringersättning	8 507	0
Övriga intäkter	0	405
	117 090	87 180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 853	112 337
	Fastighetsskötsel beställning	34 319	12 669
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 250	4 463
	Snöröjning/sandning	14 088	38 212
	Städning entreprenad	0	2 316
	Städning enligt beställning	0	5 100
	Mattvätt/Hyrmattor	15 310	14 130
	Hissbesiktning	1 901	1 861
	Myndighetstillsyn	0	16 125
	Gemensamma utrymmen	0	22 114
	Gård	6 364	9 085
	Serviceavtal	13 388	16 798
	Förbrukningsmateriel	2 586	6 965
	Brandskydd	20 150	74 202
		261 208	336 376
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	7 925	0
	Gemensamma utrymmen	8 838	0
	Tvättstuga	14 497	20 141
	Entré/trapphus	12 437	23 440
	Lås	148	9 251
	VVS	24 996	82 203
	Ventilation	39 813	15 904
	Elinstallationer	27 945	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 341
	Bredband	7 315	0
	Hiss	13 041	0
	Tak	6 691	0
	Balkonger/altaner	3 834	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 366
	Vattenskada	37 743	6 198
		205 223	171 844
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	43 565	0
	Elinstallationer	0	76 442
	Mark/gård/utemiljö	190 668	0
		234 233	76 442
	Taxebundna kostnader		
	El	90 554	59 034
	Värme	307 213	322 121
	Vatten	87 234	86 820
	Sophämtning/renhållning	199 169	186 853
		684 171	654 828
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 769	38 829
	Självrisk	24 100	0
	Kabel-TV	81 444	81 022
		146 313	119 851
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 801	81 031
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 616 949	1 440 373

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 250	3 126
	Juridiska åtgärder	16 125	0
	Inkassering avgift/hyra	1 088	463
	Hyresförluster	2	1
	Revisionsarvode extern revisor	21 250	20 938
	Föreningskostnader	3 176	450
	Styrelseomkostnader	8 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 031	500
	Förvaltningsarvode	64 439	63 052
	Administration	16 912	2 241
	Korttidsinventarier	0	3 596
	Konsultarvode	14 224	17 731
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 760	5 670
		159 445	118 457
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	255 010	255 010
	Förbättringar	115 806	115 806
		370 815	370 815
Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 747 937	40 747 937
	Utgående anskaffningsvärde	40 747 937	40 747 937
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 537 197	-4 166 382
	Årets avskrivningar enligt plan	-370 815	-370 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 908 012	-4 537 197
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 839 925	36 210 740
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 917 039	9 917 039
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 464 000	34 277 000
	Taxeringsvärde mark	61 192 000	62 136 000
		99 656 000	96 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 000 000	94 000 000
	Lokaler	2 656 000	2 413 000
		99 656 000	96 413 000

Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 250	42 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 250	42 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 250	-42 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 250	-42 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	392	5 632
	Klientmedel hos SBC	397 621	669 723
	Inkasso	0	4 571
	Räntekonto hos SBC	1 004 799	1 000 295
		1 402 812	1 680 221

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 630 341	1 184 719
	Reservering enligt stadgar	533 000	533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-76 442	-87 378
	Vid årets slut	2 086 899	1 630 341

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,160 %	5 006 603	5 057 175	2025-09-17
Nordea	3,560 %	2 455 746	2 752 554	2023-01-15
Nordea	1,000 %	2 669 256	2 697 124	2023-09-20
Nordea	4,230 %	3 335 000	3 335 000	2026-08-27
Summa skulder till kreditinstitut		13 466 605	13 841 853	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 175 574	-6 165 994	
		8 291 031	7 675 859	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 088 743 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	17 492 400	17 492 400

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	0	2 659
Värme	0	28 322
Ränta	24 015	25 973
Avgifter och hyror	217 310	177 811
	241 325	234 765

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Johan Berggren
Ordförande

Anders af Trampe
Ledamot

Agneta Dahl
Ledamot

Xavier Delacour
Ledamot

Kristin Sanne
Ledamot

Emma Anna Linnéa Uhrlander
Ledamot

Daniel Yaregal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Hanna Sofia Kemvall
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastellet
Org.nr. 716444-4965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastellet för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastellet för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är

relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

Hanna Kemvall

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se