

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastellet

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 6
Flerårsöversikt .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

# 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 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 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 7:21	2000	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1979.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 38 bostadsrätter om totalt 2 976 kvm och 4 lokaler om 237 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 213 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Agneta Dahl	Ordförande
Björn Andersson	Kassör
Matilda Lundell	Sekreterare
Daniel Yaregal	Ledamot
Erik Olov Lindgren	Ledamot
Jesper Plate	Ledamot
Xavier William Sebastien Delacour	Ledamot
Emil Jonas Helge Jangvik	Suppleant
Patrick Zarabi	Suppleant

### Valberedning

Annika Wetzö  
Helen Montheli

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Mickael Sigvardsson Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2070.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 1979** ● Omläggning av tak - Före 1979  
Rörstambyte  
Elstambyte  
Nyinstallation hiss - Före 1979
- 2002** ● Underhåll/målning av plåttak  
Uppgradering kabelnät
- 2003** ● Uppgradering av ventilation
- 2005** ● Uppgradering hiss  
VVS optimering
- 2006** ● Renovering av hyresgästernas badrum, 2 st - Genomfört 2006
- 2006-2007** ● Gårdsrenovering - Slutförd 2007
- 2007** ● Lasering av fönster Kastellg. - Genomfört 2007  
Nytt gårdsbjälklag - Renovering genomförd 2007  
Omputsning av fasad - Genomfört 2007  
Renovering av balkonger - Genomfört 2007  
Utbyte av portar - Genomfört 2007
- 2007-2010** ● Nya balkonger - Nya balkonger inåt gården för lägenheter i 8 A och B  
Omfattande förstärkningsarbeten i krypkällare under 8B och 10:an - Även tätning av gårdar mot källare

- 2009** ● OVK Ventilationskontroll
- 2010** ● Byte av trästämp till stålbalkar för stöttning under 8a samt installation av ventilation  
Byte till säkerhetsdörrar - Genomfört 2010
- 2011** ● Trapphusrenovering - Målning och nya armaturer i samtliga uppgångar, nytt golv i 8B
- 2012-2013** ● Fönsterrenovering mot gården - Renovering av samtliga fönster mot innergårdarna, vissa fönster byttes ut
- 2013** ● Plåttaksrenovering - Vattenblästring och målning av plåttaken
- 2015** ● Slipning Trapphus - Genomfört 2015
- 2016** ● Ventilation OVK - Genomfört 2016  
Renovering av stuprör mot gården - Genomfört 2016  
Pump -> VVC - Byte - Genomfört 2016
- 2017** ● Uppgradering av frånluftsfläkt - Genomfört 2017  
Fönster, balkongdörrar - Samtliga mot gata - Genomfört 2018  
Trapphus och entréport - Översyn
- 2018** ● Fönsterrenovering mot gård - Avser särskilt utsatta fönster
- 2019** ● Gårdsmur tegel, lagning och krönplåtts målning - Att göra under 2019  
Energideklaration  
Porttelefon, byte
- 2021** ● Smidesräcken, mm metall skrapning/målning - Att göra under 2020  
Elsäkerhetskontroll
- 2022** ● Spolning och filmning av avloppsrör  
Ventilation OKV
- 2022-2023** ● Förbättringar av tätskikt på 8A:s innergård - Arbete påbörjat 2022, fortsätter 2023
- 2024** ● Installation av automatisk påfyllare av värmesystem samt montage av avstängare per vattenstam  
Byte av ytterdörrar samt dörrstängare på innergårdarna
- 2025** ● Trapprenovering entré 8B  
Nyinstallation tvättmaskin och torktumlare - Maskingrupp 2

### Planerade underhåll

- 2026 ● Takunderhåll
- 2032 ● Fönsterunderhåll
- 2034 ● Balkongunderhåll, fasadtvätt
- 2035 ● Trapphusrenovering
- 2042 ● Fönsterunderhåll
- 2043 ● Balkongunderhåll, omfogning av tegelfasad
- 2045 ● Fasadmålning  
Omläggning av tak
- 2046 ● Tvättstuga
- 2049 ● Trapphusrenovering, fönsterbyte
- 2051 ● Omläggning av markbeläggning
- 2052 ● Fönsterunderhåll
- 2053 ● Balkongunderhåll
- 2055 ● Takunderhåll
- 2062 ● Fönsterunderhåll
- 2063 ● Balkongunderhåll, omfogning av tegelfasad
- 2065 ● Trapphusrenovering
- 2069 ● Fasadmålning. Stambyte. Omläggning av markbeläggning

### Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Esplanad förvaltning
Internettleverantör	Tele 2
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	W&C´s Städservice HB
Mattvätt	Björkmans entrémattor
Teknisk förvaltning	Styrelsen

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kastellet/Risken, med en andel på 56%.  
Samfälligheten förvaltar soprum och tvättstuga.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

I början av 2025 höjdes årsavgifterna med 3 procent, i enlighet med tidigare kommunicerad information till medlemmarna. Under året har föreningen omförhandlat två av sina fyra lån. I båda fallen valdes fortsatt löpande tremånadersränta, vilket kommer att ses över under 2026. Föreningens amorteringstakt har under året justerats till 2,2 procent i syfte att stärka föreningens likviditet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 3%.

### Förändringar i avtal

Under 2025 konkurrensutsatte föreningen sin tidigare leverantör av tv- och internetjänster, SAPP. Detta resulterade i ett förbättrat och mer kostnadseffektivt avtal med Tele2.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 63 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. . Vid räkenskapsårets slut fanns det 54 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 238 906	2 168 339	2 113 670	2 020 067
Resultat efter fin. poster	159 312	-630 986	-601 559	-225 063
Soliditet (%)	64	63	63	-
Yttre fond	2 562 260	2 398 954	2 385 666	2 086 899
Taxeringsvärde	88 520 000	99 656 000	99 656 000	99 656 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	626	612	593	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	71,2	77,7	75,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 257	4 365	4 476	4 604
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 875	3 973	4 075	4 191
Sparande / kvm totalyta, kr	190	34	90	118
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19	22	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	105	129	103	96
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	44	41	38	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	168	189	163	151
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,16	2,72	1,61
Räntekänslighet (%)	6,80	7,14	7,55	-

**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	28 202 445	-	-	28 202 445
Fond, yttre underhåll	2 398 954	-369 611	532 917	2 562 260
Balkongfond	17 542		1 200	18 742
Kapitaltillskott	-60 175	-	-	-60 175
Balanserat resultat	-7 211 998	-261 375	-532 917	-8 006 289
Årets resultat	-630 986	630 986	159 312	159 312
<b>Eget kapital</b>	<b>22 715 783</b>	<b>0</b>	<b>160 512</b>	<b>22 876 295</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 473 372
Årets resultat	159 312
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-532 917
<b>Totalt</b>	<b>-7 846 977</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	81 250
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 765 727</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 238 906	2 168 339
Övriga rörelseintäkter	3	331 176	133 469
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 570 082</b>	<b>2 301 808</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 541 175	-2 028 084
Övriga externa kostnader	9	-169 146	-147 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 824	-370 824
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 081 144</b>	<b>-2 546 821</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>488 938</b>	<b>-245 013</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 577	22 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-342 203	-407 974
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 626</b>	<b>-385 972</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>159 312</b>	<b>-630 986</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>159 312</b>	<b>-630 986</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 18	34 727 453	35 098 277
Maskiner och inventarier	12	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 727 453</b>	<b>35 098 277</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>34 730 253</b>	<b>35 101 077</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		25 097	16 752
Övriga fordringar	14	419 536	668 404
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	25 209	21 306
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>469 842</b>	<b>706 462</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		535 323	524 624
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>535 323</b>	<b>524 624</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 005 165</b>	<b>1 231 086</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 735 418</b>	<b>36 332 163</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		28 202 445	28 202 445
Fond för yttre underhåll		2 562 260	2 398 954
Kapitaltillskott		-60 175	-60 175
Balkongfond		18 742	17 542
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>30 723 272</b>	<b>30 558 766</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-8 006 289	-7 211 998
Årets resultat		159 312	-630 986
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-7 846 977</b>	<b>-7 842 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>22 876 295</b>	<b>22 715 783</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 587 605	5 922 605
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 587 605</b>	<b>5 922 605</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	9 864 011	6 844 057
Leverantörsskulder		81 747	510 654
Skatteskulder		3 171	8 244
Övriga kortfristiga skulder		25 000	25 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	297 589	305 820
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 271 518</b>	<b>7 693 775</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>35 735 418</b>	<b>36 332 163</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>488 938</b>	<b>-245 013</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	370 824	370 824
	<b>859 762</b>	<b>125 811</b>
Erhållen ränta	12 577	22 002
Erlagd ränta	-355 320	-400 664
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>517 019</b>	<b>-252 852</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 244	-10 256
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-429 094	376 274
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>68 681</b>	<b>113 166</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	1 200	1 200
Amortering av lån	-315 046	-324 912
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-313 846</b>	<b>-323 712</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-245 165</b>	<b>-210 546</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 185 504</b>	<b>1 396 050</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>940 339</b>	<b>1 185 504</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kastellet 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.

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:

Dörrar & portar	2,00 %
Balkonger	2,00 - 2,50 %
Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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	1 809 556	1 765 416
Balkongavgift	19 200	19 200
Hysesintäkter bostäder	61 566	58 176
Hysesintäkter lokaler	290 568	269 420
Deb. fastighetsskatt	19 076	14 544
Bredband	1 800	1 800
Vatten	10 445	9 585
Uppvärmning	4 556	4 556
Dröjsmålsränta	0	115
Pantsättningsavgift	9 702	12 900
Överlåtelseavgift	10 134	11 843
Administrativ avgift	2 303	784
<b>Summa</b>	<b>2 238 906</b>	<b>2 168 339</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Fakturerade kostnader	144 591	132 869
Övriga intäkter	600	600
Försäkringsersättning	185 985	0
<b>Summa</b>	<b>331 176</b>	<b>133 469</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	82 944	82 116
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 726	53 336
Larm och bevakning	0	-1 638
Städning enligt avtal	62 412	61 200
Hissbesiktning	4 678	2 263
Gårdkostnader	1 907	799
Snöröjning/sandning	5 082	8 190
Serviceavtal	15 280	19 574
Serviceavtal, hissar	4 039	0
Mattvätt/Hyrmattor	19 060	16 880
Förbrukningsmaterial	5 081	1 813
<b>Summa</b>	<b>222 209</b>	<b>244 533</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	48 450
Tvättstuga	19 372	6 113
Trapphus/port/entr	11 525	0
Dörrar och lås/porttele	6 043	23 336
VVS	12 572	18 087
Elinstallationer	5 942	10 852
Hissar	6 671	4 839
Vattenskada	219 608	176 047
Skador/klotter/skadegörelse	5 902	28 145
<b>Summa</b>	<b>287 635</b>	<b>315 869</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	35 625	0
Tvättstuga	45 625	57 962
Dörrar och lås	0	301 969
VVS	0	9 680
<b>Summa</b>	<b>81 250</b>	<b>369 611</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	59 851	60 697
Uppvärmning	337 387	415 498
Vatten	142 926	131 808
Sophämtning/renhållning	140 732	119 898
Grovsopor	59 499	64 937
<b>Summa</b>	<b>740 395</b>	<b>792 838</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 740	49 555
Självrisk	0	85 900
Kabel-TV	28 605	71 991
Bredband	45 951	7 657
Fastighetsskatt	92 436	90 130
Korr. fastighetsskatt	-46	0
<b>Summa</b>	<b>209 686</b>	<b>305 233</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 107	6 639
Tele- och datakommunikation	2 343	3 688
Juridiska åtgärder	7 375	0
Inkassokostnader	0	578
Revisionsarvoden extern revisor	22 781	20 406
Styrelseomkostnader	6 820	0
Fritids och trivselkostnader	3 649	2 563
Föreningskostnader	1 272	6 394
Förvaltningsarvode enl avtal	72 025	69 113
Överlåtelsekostnad	4 116	16 048
Pantsättningskostnad	9 702	12 900
Administration	4 071	2 710
Konsultkostnader	28 125	6 875
Bostadsrätterna Sverige	5 760	0
<b>Summa</b>	<b>169 146</b>	<b>147 914</b>

### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	341 742	407 974
Dröjsmålsränta	449	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	12	0
<b>Summa</b>	<b>342 203</b>	<b>407 974</b>

<b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	40 747 937	40 747 937
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>40 747 937</b>	<b>40 747 937</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 649 660	-5 278 836
Årets avskrivning	-370 824	-370 824
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 020 484</b>	<b>-5 649 660</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>34 727 453</b>	<b>35 098 277</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 917 039</i>	<i>9 917 039</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 384 000	38 464 000
Taxeringsvärde mark	43 136 000	61 192 000
<b>Summa</b>	<b>88 520 000</b>	<b>99 656 000</b>

<b>NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	42 250	42 250
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>42 250</b>	<b>42 250</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-42 250	-42 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-42 250</b>	<b>-42 250</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 520	7 524
Transaktionskonto	278 284	567 890
Borgo räntekonto	126 732	92 990
<b>Summa</b>	<b>419 536</b>	<b>668 404</b>

### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	10 802	9 895
Förutbet försäkr premier	8 545	0
Förutbet kabel-TV	1 722	0
Förutbet bredband	4 140	16 808
Upplupna intäkter	0	-5 397
<b>Summa</b>	<b>25 209</b>	<b>21 306</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-10-15	2,41 %	1 689 928	1 911 598
Nordea	2027-09-15	2,85 %	2 587 605	2 614 605
Nordea	2026-08-27	4,23 %	3 335 000	3 335 000
Nordea Hypotek AB	2026-09-17	2,36 %	4 839 083	4 905 459
<b>Summa</b>			<b>12 451 616</b>	<b>12 766 662</b>
Varav kortfristig del			9 864 011	6 844 057

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 017 416 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	273	0
Uppl kostn el	5 612	5 493
Uppl kostnad Värme	40 844	45 743
Uppl kostn räntor	22 497	35 614
Uppl kostn vatten	12 188	10 331
Uppl kostnad Sophämtning	12 455	15 717
Förutbet hyror/avgifter	203 720	192 922
<b>Summa</b>	<b>297 589</b>	<b>305 820</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2025-12-31

17 492 400

2024-12-31

17 492 400

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

Göteborg

---

Agneta Dahl  
Ordförande

---

Björn Andersson  
Kassör

---

Daniel Yaregal  
Ledamot

---

Erik Olov Lindgren  
Ledamot

---

Jesper Plate  
Ledamot

---

Xavier William Sebastien Delacour  
Ledamot

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

---

Mickael Sigvardsson  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.03.2026 11:31

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 26.03.2026 10:17

**DOCUMENT ID:**

BJIptufiWx

**ENVELOPE ID:**

SkHTKdMobx-BJIptufiWx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Kastellet, 716444-4965 - Årsredovisning 2025-12-31.  
pdf

21 pages

**SHA-512:**

cf43750dc1bb7384250b3982027c6b491a20eec63009cc  
c12ede524c55493fd7609733cfa1e84d5cae112e076d21  
18c0abb33dddbb17327acbb8971a1cfbbd71

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. JESPER HENRIK PLATE Jesper.plate@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:17 26.03.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.58.189
2. AGNETA DAHL Aagnetadse@yahoo.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 11:30 26.03.2026 11:29	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.168.42
3. Erik Olov Lindgren erik@virgohopen.se	 Signed Authenticated	26.03.2026 22:12 26.03.2026 21:56	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.161.122
4. DANIEL YAREGAL dannzzz@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 20:41 27.03.2026 20:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.35.87
5. Xavier William Sebastien Delacour delacour.xavier@gmail.com	 Signed Authenticated	29.03.2026 11:11 29.03.2026 11:10	eID Low	Swedish BankID IP: 144.125.62.63
6. BJÖRN ANDERS ROBIN ANDERSSON bjorn.andersson90@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 10:25 30.03.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 91.128.174.20
7. MICKAEL SIGVARDSSON mikael.sigvardsson@adact.se	 Signed Authenticated	30.03.2026 11:31 30.03.2026 11:30	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.218.66

\* 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