

Årsredovisning 2024

Brf Kastelholm

769621-9117



Välkommen till årsredovisningen för Brf Kastelholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LORENSBERG 45:5	2010	Göteborgs

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1987

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 869 kvm och 3 lokaler om 207 kvm. Byggnadernas totalyta är 2076 kvm.

Styrelsens sammansättning

Talieh Ashjari	Ordförande (jan tom augsti)
Märta Sophie Romedahl	Sekreterare
Anna Maria Sjögren	Ordförande (sedan september 2024)
Sabina Mulalic	Styrelseledamot (juni - nov 2024)
Zia Ghaznavi	Styrelseledamot (jan - okt 2024) (suppleant okt-dec)
Fredrik Samuelsson	Styrelseledamot
Gunhild Lindhagen	Styrelseledamot
Jan Lennart Bengtsson	Styrelseledamot

Valberedning

Anders Lindhagen,
Amar Hadzic (tom nov 2024)

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar.

Revisorer

Xuan Tu

Auktoriserad revisor

A2 Revision i Göteborg AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-02. Godkännande av ändringar i föreningens stadgar, som registrerades därefter hos Bolagsverket. .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft -11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024
- Rengöring av fasad samt balkonger (mot Södra vägen)
 - Renovering av röklucka i A-huset.
 - Upprättande av program för systematiskt brandskydds arbete

Planerade underhåll

- 2025
- Renovering av fasaden mot gården
 - spolning och filmning av alla stammar och avlopp
 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
 - Renovering av balkonger mot Södra vägen
- 2025 - 2026
- Renovering eller byte av taket
- 2026
- Energioptimering och justering av värmesystem
 - Åtgärder i enlighet med resultatet av genomförd "Elsäkerhetsdeklaration 2023".

Avtal med leverantörer

Bolån	Handelsbanken
El	Göteborg Energi Dinel AB
Elnät	Göteborg Energi AB
Energikonsult	Kiona Sweden AB
Fastighetsskötsel	Hans Hallén Fastighetsservice AB
Förvaltning	Nabo Göteborg
Hiss	Kiwa Sweden AB
Hiss service	Vinga Hiss AB
Internet	Tele 2 Sverige AB
Revision	A2 Revision i Göteborg AB
Sophantering	Remondis Sweden AB
Sophantering	Renova Miljö AB
Vatten, fjärrvärme	Göteborgs kommun
städning av trapphusen, tvättstugan samt fönster	Städbolaget
Systematiskt brandskyddsarbete	Brandexperten

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under 2024.

- 1) Föreningen stadgar som hade godkänts på årsstämman godkändes ytterligare på ett extra stämma 2024-10-02 och registrerades hos Bolagsverket.
- 2) Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts och därmed nödvändiga åtgärder vidtagits. Nu har huset utrymnings- skyltar och belysning.
B-uppgången fick en dörrstängare. Ronder kommer att genomföras en gång per kvartal framöver.
- 3) Planering för byggnation av balkonger mot gården pågår. Bygglovets gäller tom februari 2026.
- 4) Styrelsen har uppmärksammat flera brister i fastighetens tak samt fasaden mot gården. Planering av renovering och reparationer har påbörjats genom besiktning och inhämtning av olika offert . Under tiden har flera åtgärder genomförts bland annat:
 - B-husets tak har reparerats p.g.a. läckage av regn under december 2024 (och avslutades januari 2025).
 - Rökluckan i taket av A-huset har reparerats. -
- 5) Fasaden mot Södra Vägen har tvättats och balkongerna har besiktats och rengjorts. Reparation av brister i balkongerna har planerats inför 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

- 1) Ett av fastighetens lån på 4,888 miljoner kronor uppdaterades under oktober 2024. Det har bundits på 2 år t.o.m oktober 2026. Den nya räntesatsen är 2,62. Tidigare räntan var 3,83.
- 2) En höjning av månadsavgifter på 5 procent genomfördes från mars 2024.
- 3) Hyreslägenhetens hyra höjdes från februari 2024 med 8 procent. Ytterligare höjning på 5 procent skedde från februari 2025.
- 4) En av tre hyresgäster (Nagelsalongen) sa upp sitt avtal och lokalen hyrdes ut till Restaurangen, vilket innebär att föreningen har numera enbart två hyresgäster i sina tre verksamhetslokaler.
- 5) Ett försäkringsärende har aktualiserats. Det gäller vattenläckage i Frisörsalongen. Reparationer pågår och kostnaderna ska täckas av försäkringen.

Förändringar i avtal

- Nytt avtal upprättades med "Brandexperten" för systematiskt brandskyddsarbete.
- Nytt avtal har upptättats med "Kivab Kärntvättarna i Väst AB" för tvättning av sopkärnen i soprummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 33 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 867 864	1 741 506	1 592 690	1 586 466
Resultat efter fin. poster	-160 462	-860 361	-138 014	-66 902
Soliditet (%)	73	72	73	72
Yttre fond	558 522	1 191 406	1 118 779	1 385 714
Taxeringsvärde	75 106 000	75 106 000	75 106 000	73 159 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	646	602	564	539
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,8	61,1	63,1	54,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 839	8 978	9 118	9 258
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 612	7 733	7 853	7 974
Sparande per kvm totalyta, kr	113	177	184	319
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	24	39	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	92	89	93
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	54	44	38	34
Energikostnad per kvm totalyta, kr	191	161	166	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,54	2,09	1,44	1,94
Räntekänslighet (%)	13,69	14,91	16,18	16,43

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 resultat är negativt (-160 kr). Amorteringen under 2024 var 250 tkr, vilket ger ett positivt kassaflöde motsvarande 90 tkr.

Anledningen till det negativa resultatet var bland annat:

- 1) Olika juridiska åtgärder motsvarande 168 tkr, bland annat för arbete med servitut om sop-transport från grannfastigheten, rättelse anmaningar för andrahandsuthyrningar, borttagning av takterrass.
- 2) Fasad- och balkongstvätt mot Södra vägen ca 40 tkr.
- 4) Reparationer av olika slag i hyreslokaler och Teknikrummet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	45 255 567	-	-	45 255 567
Upplåtelseavgifter	26 662	-	-	26 662
Fond, yttre underhåll	1 191 406	-	-632 884	558 522
Balanserat resultat	-1 466 968	-860 361	632 884	-1 694 445
Årets resultat	-860 361	860 361	-160 462	-160 462
Eget kapital	44 146 306	0	-160 462	43 985 844

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 694 445
Årets resultat	-160 462
Totalt	-1 854 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	240 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-41 055
Balanseras i ny räkning	-2 053 852
	-1 854 907

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 867 864	1 741 506
Övriga rörelseintäkter	3	434	20 877
Summa rörelseintäkter		1 868 298	1 762 383
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-983 269	-1 787 863
Övriga externa kostnader	9	-301 883	-149 695
Personalkostnader	10	-8 279	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 804	-354 804
Summa rörelsekostnader		-1 648 235	-2 298 355
RÖRELSERESULTAT		220 063	-535 972
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 645	13 310
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-404 170	-337 699
Summa finansiella poster		-380 525	-324 389
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-160 462	-860 361
ÅRETS RESULTAT		-160 462	-860 361

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	58 696 344	59 051 148
Summa materiella anläggningstillgångar		58 696 344	59 051 148
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 696 344	59 051 148
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		63 090	42 349
Övriga fordringar	13	22 685	28 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	100 568	88 946
Summa kortfristiga fordringar		186 343	159 307
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	450 000	450 000
Summa kortfristiga placeringar		450 000	450 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		996 778	1 322 252
Summa kassa och bank		996 778	1 322 252
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 633 121	1 931 559
SUMMA TILLGÅNGAR		60 329 465	60 982 706

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 282 229	45 282 229
Fond för yttre underhåll		558 522	1 191 406
Summa bundet eget kapital		45 840 751	46 473 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 694 445	-1 466 968
Årets resultat		-160 462	-860 361
Summa fritt eget kapital		-1 854 907	-2 327 329
SUMMA EGET KAPITAL		43 985 844	44 146 306
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	12 426 680	10 915 180
Övriga långfristiga skulder		64 948	64 948
Summa långfristiga skulder		12 491 628	10 980 128
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 376 625	5 138 125
Leverantörsskulder		156 999	102 461
Övriga kortfristiga skulder		617	3 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	317 752	612 203
Summa kortfristiga skulder		3 851 993	5 856 272
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 329 465	60 982 706

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	220 063	-535 972
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	354 804	354 804
	574 867	-181 168
Erhållen ränta	20 586	13 310
Erlagd ränta	-414 924	-327 130
Erhållen utdelning	3 059	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	183 588	-494 988
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 036	-22 410
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-232 025	145 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-75 473	-372 313
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-250 000	-250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-250 000	-250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-325 473	-622 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 322 252	1 944 564
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	996 778	1 322 252

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kastelholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,99 %
---------	--------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 154 702	1 074 505
Hysesintäkter, bostäder	104 483	97 344
Hysesintäkter, lokaler	569 196	536 292
Övriga intäkter	21 728	8 569
Intäktssreduktion	-8 105	0
Värme	25 860	24 796
Summa	1 867 864	1 741 506

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämnin	-2	-1
Elprisstöd	0	11 416
Övriga intäkter	0	9 462
Övriga rörelseintäkter	436	0
Summa	434	20 877

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	62 994	62 937
Städning	47 907	54 340
Besiktning och service	73 546	47 376
Snöskottning	2 058	2 385
Övrigt	6 329	26 473
Gaturenhållning	9 888	9 231
Summa	202 722	202 742

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	17 608	0
Bostäder	2 751	0
Bostäder VVS	15 372	0
Lokaler	12 357	0
Tvättstuga	10 559	15 715
Soprum/miljöanläggning	1 639	0
Dörrar och lås/porttele	0	13 388
Övriga gemensamma utrymmen	0	68 750
VA	8 750	0
Ventilation	6 752	0
El	6 808	0
Hissar	8 929	11 558
Fönster	2 475	0
Summa	94 000	109 411

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	0	450 735
Trapphus/port/entré	0	5 449
Övriga gemensamma utrymmen	0	93 298
Hissar	0	66 373
Fasader	0	257 029
Balkonger	41 055	0
Summa	41 055	872 884

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	54 189	49 478
Uppvärmning	219 905	182 365
Vatten	111 638	92 357
Sophämtning	81 264	115 030
Summa	466 996	439 230

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	52 271	45 697
Bredband/Kabeltv	46 388	44 146
Fastighetsskatt	79 837	73 753
Summa	178 496	163 596

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Programvaror	9 148	0
Förbrukningsmaterial	2 516	0
Övriga förvaltningskostnader	47 933	25 206
Juridiska kostnader	168 651	54 217
Revisionsarvoden	15 636	13 872
Ekonomisk förvaltning	58 000	56 400
Summa	301 883	149 695

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	6 300	5 994
Lagstadgade arb giv avg	1 979	0
Summa	8 279	5 994

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	404 170	337 710
Övriga räntekostnader	0	-11
Summa	404 170	337 699

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 047 745	63 047 745
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 047 745	63 047 745
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 996 597	-3 641 793
Årets avskrivning	-354 804	-354 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 351 401	-3 996 597
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 696 344	59 051 148
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 209 285</i>	<i>27 209 285</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 858 000	29 858 000
Taxeringsvärde mark	45 248 000	45 248 000
Summa	75 106 000	75 106 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	14 397	13 850
Skattefordringar	8 288	14 162
Summa	22 685	28 012

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 625	29 237
Fastighetsskötsel	0	1 250
Försäkringspremier	47 780	42 715
Förvaltning	17 163	15 744
Summa	100 568	88 946

NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfr.placeringar	450 000	450 000
Summa	450 000	450 000

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	0,94 %	4 750 000	4 750 000
Stadshypotek	2026-10-30	0,94 %	2 104 305	2 104 305
Stadshypotek	2026-12-01	1,05 %	684 250	684 250
Stadshypotek	2024-10-30	3,83 %		4 888 125
Stadshypotek	2025-10-30	4,45 %	3 376 625	3 626 625
Stadshypotek	2026-10-30	2,62 %	4 888 125	
Summa			15 803 305	16 053 305
Varav kortfristig del			3 376 625	5 138 125

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 553 305 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 684	326 191
El	4 863	2 734
Uppvärmning	27 344	26 655
Utgiftsräntor	41 568	52 322
Vatten	9 321	7 720
Löner	32 294	25 994
Uppl lagst sociala avg	1 979	0
Förutbetalda avgifter/hyror	158 699	152 582
Beräknat revisionsarvode	17 000	18 005
Summa	317 752	612 203

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 413 000	19 413 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

1) Filmning och spolning av stammar och avlopp. 2) Göteborg Stad (Kretslopp och vatten) har bytt en gammal dricksvattensledning från Södra vägen fram till vårt soprum. Bytet medför bättre flöde av dricksvatten i fastighetens ledningar. 3) En förbesiktning gällande ventilationer i samtliga lägenheter genomfördes med målet att identifiera brister och åtgärda dessa inför planerade OVK. Dessa åtgärder i lägenheterna finansieras av respektive medlem.

Underskrifter

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

Anna Maria Sjögren
Ordförande

Gunhild Lindhagen
Styrelseledamot

Jan Lennart Bengtsson
Styrelseledamot

Märta Sophie Romedahl
Styrelseledamot

Talieh Ashjari
Styrelseledamot

Zia Ghaznawi
Styrelseledamot

Fredrik Samuelsson
Styrelseledamot

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

a2 Revision i Göteborg AB
Xuan Tu
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 10:34

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 09:44

DOCUMENT ID:

B1SkvZNR0yg

ENVELOPE ID:

HklkPbVCCkL-B1SkvZNR0yg

DOCUMENT NAME:

Brf Kastelholm, 769621-9117 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA MARIA SJÖGREN msjogren911@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2025 13:38 17.04.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.24
2. LENNART BENGTTSSON lennart@benkema.se	Signed Authenticated	17.04.2025 17:41 17.04.2025 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.174.55
3. FREDRIK SAMUELSSON fredrik.d.samuelsson@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2025 12:18 18.04.2025 12:17	eID Low	Swedish BankID IP: 46.162.119.230
4. Märta Sophie Romedahl sophie.romedahl@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 15:02 19.04.2025 15:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.66.231
5. TALIEH ASHJARI talieh@ashjari.com	Signed Authenticated	21.04.2025 13:16 21.04.2025 13:15	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.126.104
6. GUNHILD LINDHAGEN gunhildlindhagen@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 14:44 20.04.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.225.29.95
7. ZIA GHAZNAWI zia.ghaznawi@outlook.com	Signed Authenticated	26.04.2025 12:43 26.04.2025 12:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.160.219
8. XUAN CUONG TU xuan.tu@a2revision.se	Signed Authenticated	28.04.2025 10:34 28.04.2025 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.145.94

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

Custom events

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

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

Till föreningsstämman i Brf Kastelholm
Org.nr 769621-9117

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kastelholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Kastelholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.



revision & redovisning

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

a2 revision i Göteborg AB

Xuan Tu
Auktoriserad revisor



B1yv-EAA1l-ryfywZNA0Jg



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 10:35

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 17.04.2025 09:44

DOCUMENT ID:

ryfywZNA0Jg

ENVELOPE ID:

B1yv-EAA1l-ryfywZNA0Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Kastelholm 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. XUAN CUONG TU	 Signed	28.04.2025 10:35	eID	Swedish BankID
xuan.tu@a2revision.se	Authenticated	28.04.2025 10:35	Low	IP: 37.123.145.94

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