

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Kastellberget
Org nr: 717600-7776



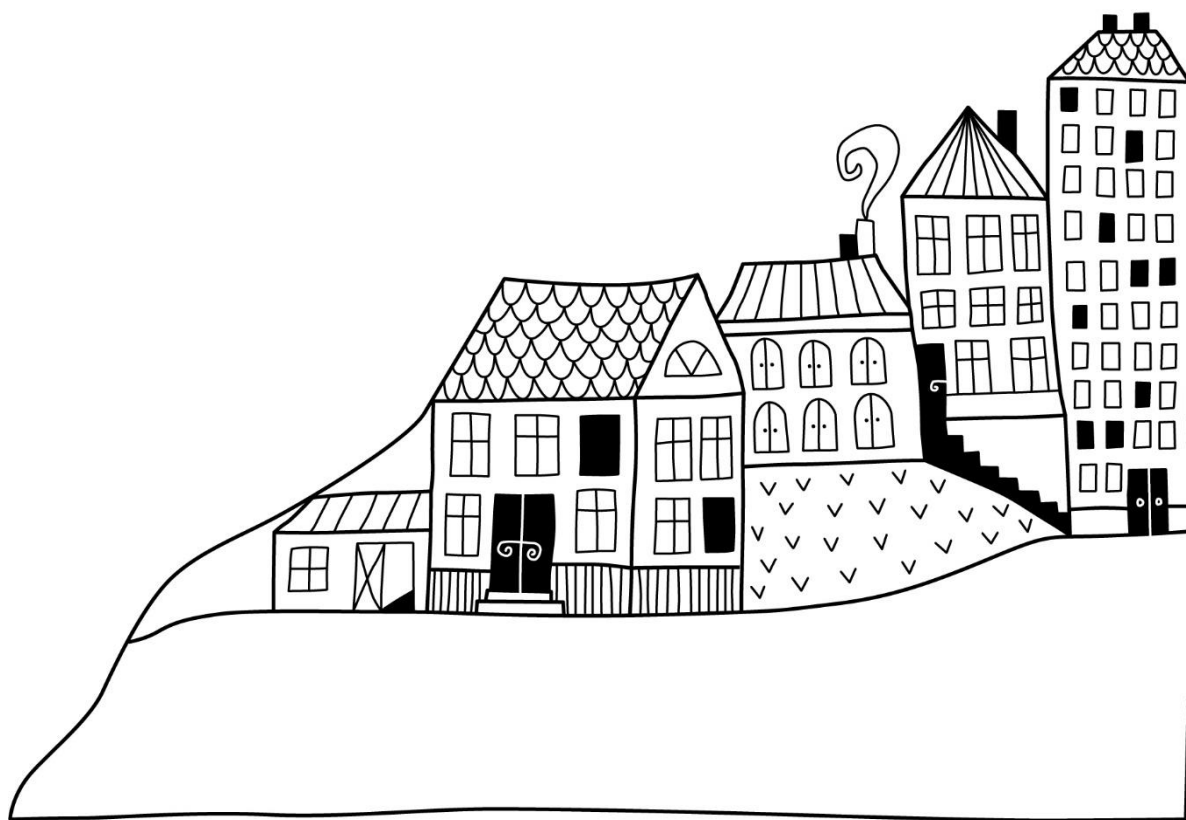


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Gamla Uppsala 86:54 i Uppsala kommun. På fastigheten finns 15 byggnader med 312 lägenheter uppförda samt två kvartershus, 6 garagebyggnader samt traktorgarage och fyra avfallshus. Byggnaderna är uppförda 1972.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Bostadsrättstillägget ingår dock i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	88
2 rum och kök	88
3 rum och kök	92
4 rum och kök	44

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	80
Antal p-platser	177
Antal p-platser elbil	8
Antal MC-platser	4

Total tomtarea	45 260 m ²
Total bostadsarea	19 946 m ²
Total lokalarea	1 247 m ²

Årets taxeringsvärde	314 707 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	314 707 000 kr



Riksbyggens kontor i Uppsala har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Ekebybruk Städ och Lokalservice AB	Trappstädning
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Ragn Sells	Avfallshantering
Bravida	Ventilationsservice
Certego	Nyckelhantering
Upplands Brandservice	Brandskyddsanordningar

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 098 tkr och planerat underhåll för 378 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 2 323 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på 30 års sikt är 113 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Våtrumsrenovering	2002-2004	Byte varm- & kallvattenledning, ej avlopp
Fönsterbyte	2013	
Hissar	2014, 2015	
Stamspolning	2015	
Gemensamma utrymmen	2016	Målning trapphus & källare
Huskropp utvändigt	2016	Fasad tvättstuga, dörrar
Garage och p-platser	2016	Garagedörrar
Frånluftsventilation & belysning	2018	
Motorvärmearrättning	2018	
Målning vindsluckor	2019	
Ventilationsåtgärd	2019	
Golvård	2020	
Belysning	2020	
Rengöring ventilationskanaler	2020	
Utemiljö	2021	



Renovering tvättstugor	2022
Byte undercentral/projektering rör	2023
Stamspolning	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Städrum	32 920
Undercentral	93 551
Spolning dagvattenbrunnar	19 688
Kulvert tvättstuga	64 442
Byte armaturer	56 424
Linjeskrapare hiss	45 000
Sandlåda	65 861

Planerat underhåll

	År
Byte undercentraler	2025
Fasadputs, målning, dörrar m.m.	2025
Byte tvättutrustning	löpande
Passagesystem	2026
Rensning ventilationskanaler	2026 och 2029
Målning träpanel	2027
Utrustning i utemiljö	2028

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Haglund	Ordförande	2025
Pär Forsberg	Sekreterare	2025
Daniel Blom	Vice ordförande	2025
Kim Eriksson	Ledamot	2026
Helena Strömberg	Ledamot	2026
Shilan Zakholi	Vice sekreterare	2026

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ellinor Caceres Larsson	Suppleant	2025
Peter Olofsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2025
Eva Larsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	2025
Petal Leijon	2025



Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nebiat Tzeghe	2025
Jenny Karlsson	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 326 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 334 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2025-02-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 28 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	17 192	16 148	15 257	14 924	14 638
Resultat efter finansiella poster	-313	207	-529	-11 250	919
Soliditet %	-18	-17	-17	-15	6
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	90	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	799	753	724	710	696
Energikostnad kr/kvm	296	269	238	245	222
Sparande kr/kvm	103	126	161	180	171
Skuldsättning kr/kvm	2 462	2 535	2 609	2 688	2 524
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 616	2 694	2 772	2 856	2 682
Räntekänslighet %	3,3	3,6	3,8	4,0	3,9

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Se not 2 för specifikation över vad som ingår i föreningens nettoomsättning.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme, fastighet- och hushållsel.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen har ett negativt resultat år 2024, främst på grund av ökade räntekostnader. I mars 2025 villkorsändras ett av föreningens lån som i dagsläget ligger bundet med en ränta på 0,67% (se not 15). Styrelsen har budgeterat en ränta på 3,0 % per villkorsändringsdagen, samt en nyupplåning på 1 Mkr i september 2025 för att finansiera byte av undercentraler. Sammantaget innebär det att föreningens räntekostnader budgeteras öka med ytterligare 276 tkr år 2025.

Styrelsen har upprättat en femårsbudget som indikerar att föreningens räntekostnader successivt minskar under 2026-2029 för att år 2029 vara något lägre än utfallet för år 2024. Årsavgifterna är då budgeterade med en höjning på 5 % år 2026, 4 % år 2027 och 2 % årligen år 2028-2029.

Föreningens sparande år 2024 är 118 kr/kvm, medan föreningens underhållsplan på 30 år visar ett behov av ett sparande på 106 kr/kvm. År 2029 är föreningens sparande budgeterat till 155 kr/kvm, medan underhållsplanens rekommenderade nivå på sparande är 103 kr/kvm. Styrelsen gör därför bedömningen att årets negativa resultat inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 499 840	624 557	1 906 428	-12 513 972	207 415
Disposition enl. årsstämmobeslut				207 415	-207 415
Reservering underhållsfond			2 260 000	-2 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-377 886	377 886	
Årets resultat					-312 980
Vid årets slut	1 499 840	624 557	3 788 542	-14 188 672	-312 980

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-12 306 558
Årets resultat	-312 980
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	377 886
Summa	-14 501 652

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 14 501 652**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 191 573	16 148 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 280	538 504
Summa rörelseintäkter		17 197 853	16 686 509
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–10 895 649	–10 121 096
Övriga externa kostnader	Not 5	–2 632 332	–2 893 879
Personalkostnader	Not 6	–327 077	–309 143
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–2 118 749	–2 118 749
Övriga rörelsekostnader	Not 8	–3 280	0
Summa rörelsekostnader		–15 977 088	–15 442 868
Rörelseresultat		1 220 764	1 243 641
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 704	12 345
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–1 540 449	–1 048 571
Summa finansiella poster		–1 533 745	–1 036 226
Resultat efter finansiella poster		–312 980	207 415
Årets resultat		–312 980	207 415



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	40 114 271	42 169 166
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	689 537	753 391
Summa materiella anläggningstillgångar		40 803 808	42 922 557
Summa anläggningstillgångar		40 803 808	42 922 557
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 852	14 613
Övriga fordringar	Not 12	184 520	198 780
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 051 532	1 076 225
Summa kortfristiga fordringar		1 249 904	1 289 618
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 051 915	4 788 721
Summa kassa och bank		5 051 915	4 788 721
Summa omsättningstillgångar		6 301 819	6 078 339
Summa tillgångar		47 105 627	49 000 896



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 124 397	2 124 397
Fond för yttre underhåll		3 788 542	1 906 428
Summa bundet eget kapital		5 912 939	4 030 825
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 188 672	-12 513 972
Årets resultat		-312 980	207 415
Summa fritt eget kapital		-14 501 652	-12 306 558
Summa eget kapital		-8 588 713	-8 275 732
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	25 426 250	44 198 750
Summa långfristiga skulder		25 426 250	44 198 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	26 756 580	9 533 800
Leverantörsskulder		978 040	1 164 446
Skatteskulder	Not 16	54 173	61 844
Övriga skulder	Not 17	208 462	198 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 270 834	2 119 767
Summa kortfristiga skulder		30 268 090	13 077 879
Summa eget kapital och skulder		47 105 627	49 000 896



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 220 764	1 243 641
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 118 749	2 118 749
	3 339 514	3 362 390
Erhållen ränta	6 704	12 345
Erlagd ränta	-1 552 971	-979 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 793 247	2 395 389
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	39 714	-87 903
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-20 047	394 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 812 914	2 701 980
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 549 720	-1 549 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 549 720	-1 549 720
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	263 194	1 152 260
Likvida medel vid årets början	4 788 721	3 636 461
Likvida medel vid årets slut	5 051 915	4 788 721



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Fönsterbyte	Linjär	50
Balkongrenovering	Linjär	30
Ventilation kopplingsbrunnar	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder*	15 930 216	15 027 996
Hyror, lokaler	22 773	17 622
Hyror, garage	366 049	360 000
Hyror, p-platser	491 585	423 942
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 365	-3 610
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 358	-181
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-42 967	-33 350
Rabatter	-375	0
Elavgifter	11 318	0
Övriga avgifter	0	750
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgift för andrahandsuthyrning	421 697	354 850
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-14
Summa nettoomsättning	17 191 573	16 148 005

*I "Årsavgift, bostäder" ingår varm- och kallvatten, uppvärmning, hushållsel och standardutbud TV via Tele2 (antennkabel).

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	0	480 564
Övriga rörelseintäkter	6 280	5 440
Försäkringsersättningar	0	52 500
Summa övriga rörelseintäkter	6 280	538 504

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-377 886	-353 572
Reparationer	-1 098 321	-1 346 903
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-555 630	-542 838
Försäkringspremier	-361 294	-323 927
Kabel- och digital-TV	-146 812	-139 706
Pcb/Radonsanering	0	-14 675
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 872	-12 632
Serviceavtal	-261 293	-345 434
Obligatoriska besiktningar	-19 506	-13 225
Bevakningskostnader	-26 988	-85 714
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 525	0
Snö- och halkbekämpning	-398 206	-323 634
Förbrukningsinventarier	-46 628	-28 753
Fordons- och maskinkostnader	-16 100	-17 613
Vatten	-1 249 766	-997 961
Fastighetsel	-1 543 003	-1 769 790
Uppvärmning	-3 479 313	-2 935 766
Sophantering och återvinning	-701 595	-762 387
Förvaltningsarvode drift	-599 911	-106 565
Summa driftskostnader	-10 895 649	-10 121 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 248 750	-2 653 940
IT-kostnader	-9 870	-4 109
Arvode, yrkesrevisor	-31 888	-29 275
Övriga försäljningskostnader	-16 496	-14 175
Övriga förvaltningskostnader	-133 907	-86 392
Kreditupplysningar	-10 500	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 744	-40 950
Representation	0	-6 996
Kontorsmateriel	-25 781	-1 178
Telefon och porto	-59 213	-45 756
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-2 394	0
Bankkostnader	-8 591	-7 973
Övriga externa kostnader	-22 079	-3 136
Summa övriga externa kostnader	-2 632 332	-2 893 879

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-84 000	-89 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-111 500	-93 500
Sociala kostnader	-76 577	-71 643
Summa personalkostnader	-327 077	-309 143

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-459 538	-459 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 595 357
Avskrivning Installationer	-63 854	-63 854
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 118 749	-2 118 749

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Differens handkassa och ej kvittoredovisade korttransaktioner	-3 280	0
Summa övriga rörelsekostnader	-3 280	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 540 449	-1 048 571
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 540 449	-1 048 571



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 976 917	22 976 917
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	61 115 823	61 115 823
Markanläggning	726 987	726 987
	87 329 727	87 329 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 329 727	87 329 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 267 319	-13 807 781
Tillkommande utgifter	-30 166 255	-28 570 898
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	-45 160 561	-43 105 666
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-459 538	-459 538
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 595 357
	-2 054 895	-2 054 895
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-47 215 456	-45 160 561
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Restvärde enligt plan vid årets slut	40 114 271	42 169 166
Varav		
Byggnader	8 250 059	8 709 598
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	29 354 211	30 949 568
Taxeringsvärden		
Bostäder	310 000 000	310 000 000
Lokaler	4 707 000	4 707 000
Totalt taxeringsvärde	314 707 000	314 707 000
<i>varav byggnader</i>	<i>202 865 000</i>	<i>202 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>111 842 000</i>	<i>111 842 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier	1 108 720	1 108 720
Installationer	929 584	929 584
	2 038 304	2 038 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 038 304	2 038 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-1 108 720	-1 108 720
Installationer	-176 192	-112 338
	-1 284 912	-1 221 058
Årets avskrivningar		
Installationer	-63 854	-63 854
	-63 854	-63 854
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-1 108 720	-1 108 720
Installationer	-240 046	-176 192
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 348 766	-1 284 912
Restvärde enligt plan vid årets slut	689 537	753 391
Varav		
Installationer	689 537	753 391

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	184 520	198 780
Summa övriga fordringar	184 520	198 780

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	370 052	361 294
Förutbetalda driftkostnader	31 817	37 124
Förutbetalt förvaltningsarvode	584 291	562 187
Förutbetald renhållning	15 898	18 204
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 887	36 703
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	12 588	8 213
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	52 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 051 532	1 076 225

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	685	2 775
Bankmedel	1	1
Transaktionskonto	5 051 229	4 785 945
Summa kassa och bank	5 051 915	4 788 721

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	52 182 830	53 732 550
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 000	-1 345 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-25 926 580	-8 188 800
Långfristig skuld vid årets slut	25 426 250	44 198 750

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,19%	2024-12-20	8 188 800,00	-7 984 080,00	204 720,00	0,00
SWEDBANK	3,02%	2025-03-28	0,00	7 984 080,00	0,00	7 984 080,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-03-30	8 850 000,00	0,00	200 000,00	8 650 000,00
SWEDBANK	4,19%	2025-11-25	9 607 500,00	0,00	315 000,00	9 292 500,00
SBAB	3,89%	2026-09-10	7 950 000,00	0,00	200 000,00	7 750 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-11-25	9 607 500,00	0,00	315 000,00	9 292 500,00
SBAB	3,50%	2027-11-12	9 528 750,00	0,00	315 000,00	9 213 750,00
Summa			53 732 550,00	0,00	1 549 720,00	52 182 830,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 000 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 8 650 000 kr och Swedbank lån om 9 292 500 kr och 7 984 080 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 44 434 230 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	0	3
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	555 630	542 838
Debiterad preliminärskatt	-501 457	-480 997
Summa skatteskulder	54 173	61 844

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 926	89 926
Skuld sociala avgifter och skatter	118 536	108 095
Summa övriga skulder	208 462	198 021

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	76 839	89 361
Upplupna driftskostnader	48 176	166 738
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	499 467	53 084
Upplupna elkostnader	181 131	188 943
Upplupna värmekostnader	466 932	443 230
Upplupna kostnader för renhållning	813	313
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	149	149
Upplupna revisionsarvoden	29 000	25 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 806	25 511
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	955 521	1 126 940
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 270 834	2 119 767

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 873 000	61 873 000

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Maria Haglund



Pär Forsberg



Daniel Blom



Kim Eriksson



Helena Strömberg



Shilan Zakholi

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Tomas Ericson

Tomas Ericson, Borev Revision AB
Auktoriserad revisor



Eva Larsson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kastellberget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kastellberget i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557545882618

Dokument

Brf Kastellberget, Årsredovisning 2024
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-05-05 12:32:10 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)
Färdigställt 2025-05-12 11:05:32 CEST (+0200)

Initierare

Johanna Jangland (JJ)
Riksbyggen
johanna.jangland@riksbyggen.se

Signerare

Maria Haglund (MH)
marianyberg@msn.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA HAGLUND"
Signerade 2025-05-05 18:29:34 CEST (+0200)

Pär Forsberg (PF)
pelle.forsberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR FORSBERG"
Signerade 2025-05-05 12:42:34 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545882618

Daniel Blom (DB)
bld9204@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL BLOM"
Signerade 2025-05-08 19:41:50 CEST (+0200)

Kim Eriksson (KE)
kim.brf.kastellberget@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM
ERIKSSON"
Signerade 2025-05-09 16:10:42 CEST (+0200)

Helena Strömberg (HS)
helena_uppsala@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Helena Elisabeth Strömberg"
Signerade 2025-05-05 16:18:14 CEST (+0200)

Shilan Zakholi (SZ)
shilezz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SHILAN ZAKHOLI"
Signerade 2025-05-05 12:35:49 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545882618

Tomas Ericson (TE)
Borev Revision AB
tomas.ericson@borev.se



Tomas Ericson

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tomas Ericson"
Signerade 2025-05-12 11:05:32 CEST (+0200)*

Eva Larsson (EL)
larsson.eva.6211@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'EL'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Kristina Larsson"
Signerade 2025-05-09 16:32:39 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

