

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Kastellberget  
Org nr: 717600-7776





---

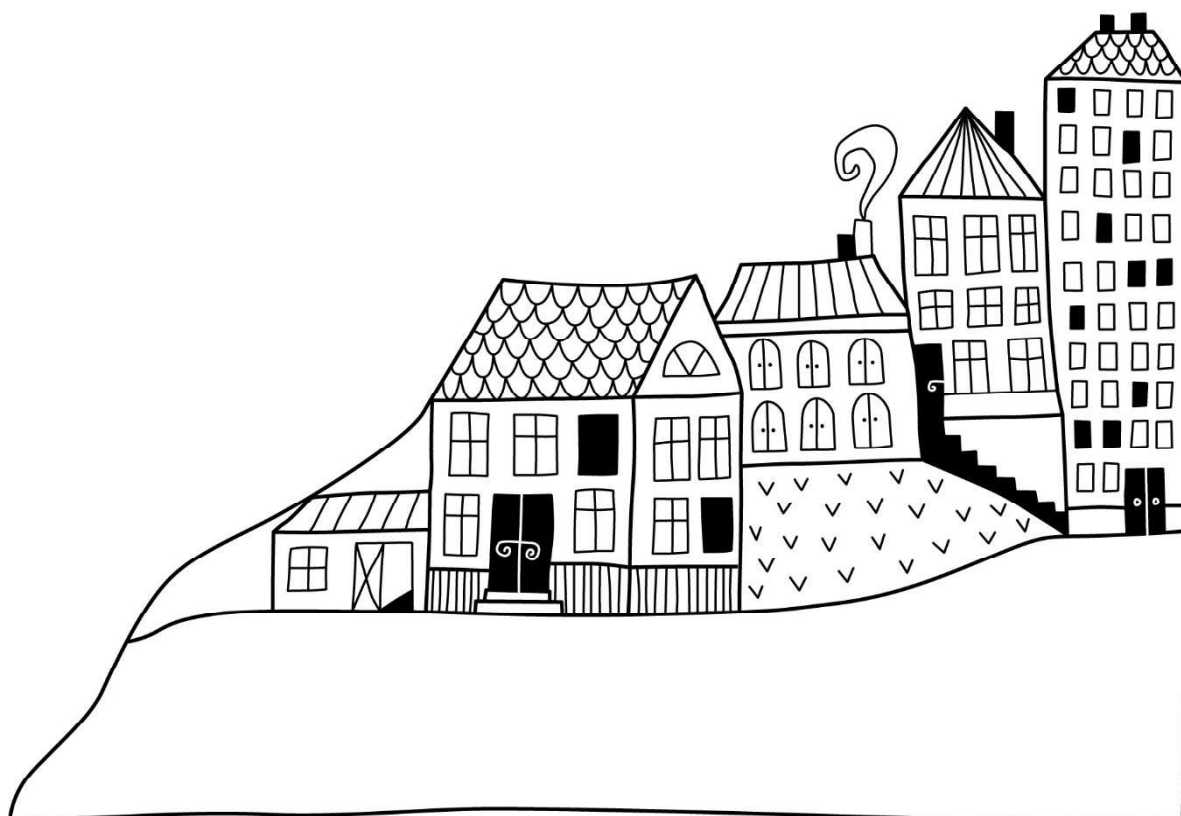
# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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 och bostadsrättstillägget ingår 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<sup>2</sup>

Total bostadsarea 19 946 m<sup>2</sup>

Total lokalarea\* 1 247 m<sup>2</sup>

\*I samband med fastighetsdeklaration har noggrannare uppmätning av föreningens garage och extra förråd genomförts, vilket resulterat i mindre lokalarea jämfört med föregående år.

Årets taxeringsvärde 314 707 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 219 453 000 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	Riksbyggen
Riksbyggen	Fastighetservice
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV
Aimo Park	Parkeringsövervakning
Ragn Sells	Avfallshantering
Bravida	Ventilationservice
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 676 tkr och planerat underhåll för 1 821 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2021 och visar på ett underhållsbehov på 1 802 tkr per år för de närmsta 30 åren.

### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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



<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp</b>
Renovering tvättstugor	1 821 247

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte undercentral	2023

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Lena Olsson	Ordförande	2024
Pär Forsberg	Sekreterare	2023
Kim Eriksson	Vice ordförande	2024
Daniel Blom	Ledamot	2023
Helena Strömberg	Ledamot	2024
Adham El Harbiti	Ledamot	2023

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Haglund	Suppleant	2023
Ellinor Caceres Larsson	Suppleant	2023

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
BOREV Revision AB	Auktoriserad revisor	2023
Petal Roberts-Leijon	Förtroendevald revisor	2023

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Clara Sarkash	2023

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Manda Lundell (sammankallande)	2023
Umer Dzayee	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 335 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 330 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 724 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	15 186	14 862	14 573	14 306	14 042
Resultat efter finansiella poster	-529	-11 250	919	1 090	1 474
Årets resultat	-529	-11 250	919	1 090	1 474
Balansomslutning	49 879	52 000	59 558	60 108	59 995
Soliditet %	-17	-15	6	4	2
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	20	21	42	248	223
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår*	121	123	321	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	724	710	696	683	669
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	490	991	405	392	415
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	404	381	374	389	382
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	0	111	59	25
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 609	2 681	2 517	2 623	2 692

\*Fr.o.m. år 2020 redovisas nyckeltalet likviditet efter nya redovisningsprinciper då lån som ska omsättas nästa räkenskapsår ska redovisas som en kortfristig skuld varför nyckeltalet visas i flerårsöversikten med två beräkningar. Ett som innefattar låneomförhandlingar (nyckeltalet som historiskt tagits med i flerårsöversikten) och ett som exkluderar låneomförhandlingar för kommande verksamhetsår. Detta innebär att nyckeltalen för 2018-2019 inte är jämförbara med efterföljande år.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## 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	0	1 171 478	-11 249 584
Disposition enl. årsstämmobeslut				-11 249 584	11 249 584
Reservering underhållsfond			1 760 000	-1 760 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 760 000	1 760 000	
Årets resultat					-529 437
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 499 840</b>	<b>624 557</b>	<b>0</b>	<b>-10 078 107</b>	<b>-529 437</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 078 107
Årets resultat	-529 437
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 760 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 760 000
<b>Summa</b>	<b>-10 607 544</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 10 607 544

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	15 186 441	14 862 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	408 315	354 711
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 594 756</b>	<b>15 217 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 379 961	-21 062 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 784 465	-2 421 114
Personalkostnader	Not 6	-254 781	-282 505
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 120 749	-2 101 511
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 539 956</b>	<b>-25 867 259</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>54 800</b>	<b>-10 650 259</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 586	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-605 824	-599 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-584 238</b>	<b>-599 325</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-529 437</b>	<b>-11 249 584</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-529 437</b>	<b>-11 249 584</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	44 224 061	46 278 956
Inventarier och installationer	Not 11	817 246	1 003 100
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 041 307</b>	<b>47 282 056</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>45 041 307</b>	<b>47 282 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	6 177	106 950
Övriga fordringar	Not 13	195 165	203 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 000 373	1 313 823
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 201 715</b>	<b>1 623 940</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 636 461	3 093 828
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 636 461</b>	<b>3 093 828</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 838 176</b>	<b>4 717 768</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>49 879 483</b>	<b>51 999 824</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 124 397	2 124 397
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 124 397</b>	<b>2 124 397</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-10 078 107	1 171 478
Årets resultat		-529 437	-11 249 584
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-10 607 544</b>	<b>-10 078 107</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-8 483 147</b>	<b>-7 953 710</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	34 517 550	37 493 240
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 517 550</b>	<b>37 493 240</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 764 720	19 467 500
Leverantörsskulder		729 984	777 110
Skatteskulder	Not 17	42 323	32 492
Övriga skulder	Not 18	175 172	182 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 132 881	2 001 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 845 080</b>	<b>22 460 294</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>49 879 483</b>	<b>51 999 824</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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. Räkna 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
Balkongreovering	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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	14 450 088	14 166 900
Hyror, lokaler	17 534	17 630
Hyror, garage	360 001	360 000
Hyror, p-platser	426 301	357 394
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 682	-3 329
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 811	-375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-57 500	-35 931
Rabatter	-4 490	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>15 186 441</b>	<b>14 862 289</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar	70 350	62 058
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-1
Övriga rörelseintäkter	337 982	292 654
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>408 315</b>	<b>354 711</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 821 247	-12 957 395
Reparationer	-675 841	-603 114
Självrisk	-95 200	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-520 998	-499 738
Försäkringspremier	-296 725	-268 792
Kabel- och digital-TV	-126 706	-122 991
Pcb/Radonsanering	-4 885	-38 263
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 296	-3 706
Serviceavtal	-334 854	-309 541
Obligatoriska besiktningar	-23 094	-43 625
Bevakningskostnader	-66 750	-67 663
Snö- och halkbekämpning	-270 105	-142 321
Drift och förbrukning, övrigt	0	-50 000
Förbrukningsinventarier	-12 729	-48 987
Fordons- och maskinkostnader	-8 719	0
Vatten	-1 014 634	-1 048 626
Fastighetsel	-1 246 972	-1 280 686
Uppvärmning	-2 778 649	-2 854 837
Sophantering och återvinning*	-782 811	-616 784
Förvaltningsarvode drift**	-285 745	-105 059
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 379 961</b>	<b>-21 062 128</b>

\*Ökad kostnad för sophantering och återvinning 2022 beror främst på höjd taxa hos Uppsala Vatten och Avfall.

\*\* Ökad kostnad för förvaltningsarvode drift 2022 beror främst på ökade kostnader för bevattning.



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration*	-2 534 206	-2 214 672
IT-kostnader	-2 014	-2 864
Arvode, yrkesrevisorer	-24 150	-20 438
Övriga förvaltningskostnader	-105 034	-75 085
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 945	-63 532
Representation	-5 998	-5 183
Kontorsmateriel	-10 754	-763
Telefon och porto	-32 714	-28 428
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-7 008
Köpta tjänster	-699	0
Bankkostnader	-2 965	-2 390
Övriga externa kostnader	-1 987	-752
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-2 784 465</b>	<b>-2 421 114</b>

\*År 2021 krediterades kostnad på 160 tkr avseende lokalvård 2017

## Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-83 000	-95 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 500	-68 000
Sociala kostnader	-58 281	-64 505
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-254 781</b>	<b>-282 505</b>

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-459 538	-459 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 579 357
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-17 929
Avskrivning Installationer	-65 854	-44 688
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-2 120 749</b>	<b>-2 101 511</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	20 258	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 103	374
Övriga ränteintäkter	225	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 586</b>	<b>374</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-605 824	-599 699
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-605 824</b>	<b>-599 699</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	22 976 917	22 976 917
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	61 115 823	60 315 823
Markanläggning	726 987	726 987
	<b>87 329 727</b>	<b>86 529 727</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	800 000
	<b>0</b>	<b>800 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>87 329 727</b>	<b>87 329 727</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-13 348 243	-12 888 704
Tillkommande utgifter	-26 975 541	-25 396 184
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	<b>-41 050 771</b>	<b>-39 011 876</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-459 538	-459 538
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 579 357
	<b>-2 054 895</b>	<b>-2 038 895</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-43 105 666</b>	<b>-41 050 771</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	9 169 136	9 628 674
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	32 544 925	34 140 282

**Taxeringsvärden**

Bostäder	310 000 000	215 000 000
Lokaler	4 707 000	4 453 000

**Totalt taxeringsvärde**

<i>varav byggnader</i>	<i>202 865 000</i>	<i>152 755 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>111 842 000</i>	<i>66 698 000</i>

**Not 11 Inventarier och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	1 108 720	1 108 720
Installationer	1 049 584	431 097
	<b>2 158 304</b>	<b>1 539 817</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	-120 000	618 486
	<b>-120 000</b>	<b>618 486</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 038 304</b>	<b>2 158 304</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier	-1 108 720	-1 090 791
Installationer	-46 484	-1 796
	<b>-1 155 204</b>	<b>-1 092 587</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier	0	-17 929
Installationer	-65 854	-44 688
	<b>-65 854</b>	<b>-62 616</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier	-1 108 720	-1 108 720
Installationer	-112 338	-46 484
	<b>-1 221 058</b>	<b>-1 155 204</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>817 246</b>	<b>1 003 100</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier	0	0
Installationer	817 246	1 003 100

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	6 177	100 050
Kundfordringar	0	6 900
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>6 177</b>	<b>106 950</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skattekonto	195 165	203 167
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>195 165</b>	<b>203 167</b>





**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	323 927	296 725
Förutbetalda driftkostnader	34 342	31 128
Förutbetalt förvaltningsarvode	634 392	634 392
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	31 667
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 912
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 712	315 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>1 000 373</b>	<b>1 313 823</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	3 065	7 077
Bankmedel	1	1
Transaktionskonto	3 633 395	3 086 750
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 636 461</b>	<b>3 093 828</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	55 282 270	56 960 740
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-919 720	-830 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 845 000	-18 637 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 517 550</b>	<b>37 493 240</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,52%	2022-10-19	8 400 000,00	-8 200 000,00	200 000,00	0,00
NORDEA	3,89%	2022-11-16	10 237 500,00	-9 922 500,00	315 000,00	0,00
NORDEA	1,52%	2023-11-15	10 237 500,00	0,00	315 000,00	9 922 500,00
SWEDBANK	0,64%	2023-11-24	10 237 500,00	0,00	315 000,00	9 922 500,00
SWEDBANK	0,70%	2024-12-20	8 598 240,00	0,00	204 720,00	8 393 520,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-03-30	9 250 000,00	0,00	200 000,00	9 050 000,00
SBAB	3,89%	2026-09-10	0,00	8 200 000,00	50 000,00	8 150 000,00
SBAB	3,50%	2027-11-12	0,00	9 922 500,00	78 750,00	9 843 750,00
<b>Summa</b>			<b>56 960 740,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1 678 470,00</b>	<b>55 282 270,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 919 720 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 Nordeas lån om 9 922 500 kr och Swedbanks lån om 9 922 500 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 47 533 670 kr.



**Not 17 Skatteskulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	10 858
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	520 998	499 738
Debiterad preliminärskatt	-478 675	-478 104
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>42 323</b>	<b>32 492</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 926	89 926
Skuld sociala avgifter och skatter	85 246	92 086
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>175 172</b>	<b>182 012</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 814
Upplupna räntekostnader	20 136	47 429
Upplupna driftskostnader	125 873	82 198
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	62 087	49 333
Upplupna elkostnader	143 129	144 957
Upplupna värmekostnader	410 551	411 575
Upplupna kostnader för renhållning	6 340	4 773
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	223	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	0	10 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 576	8 259
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 298 966	1 220 342
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 132 881</b>	<b>2 001 180</b>

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	61 873 000	61 873 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Uppsala, datum enligt elektronisk signatur



Lena Olsson



Pär Forsberg



Kim Eriksson



Daniel Blom



Helena Strömberg



Adham El Harbiti

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse



Tomas Ericson, Borev Revision AB  
Auktoriserad revisor

Petal Roberts-Leijon  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557491676838

## Dokument

**Brf Kastellberget, Årsredovisning 2022**

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-04-27 09:37:31 CEST (+0200) av Johanna Jangland (JJ)

Färdigställt 2023-05-05 17:34:40 CEST (+0200)

## Initierare

Johanna Jangland (JJ)

Riksbyggen

## Signerande parter

Lena Olsson (LO)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Maria Olsson"

Signerade 2023-04-27 11:32:45 CEST (+0200)

Pär Forsberg (PF)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR FORSBERG"

Signerade 2023-04-27 15:03:44 CEST (+0200)

Kim Eriksson (KE)



Daniel Blom (DB)



# Verifikat

Transaktion 09222115557491676838



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KIM ERIKSSON"  
Signerade 2023-05-04 17:28:20 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL BLOM"  
Signerade 2023-04-27 18:33:32 CEST (+0200)

Helena Strömberg (HS)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helena Elisabeth Strömberg"  
Signerade 2023-04-27 13:10:24 CEST (+0200)

Adham El-Harbiti (AE)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Adham El Harbiti"  
Signerade 2023-04-27 11:41:27 CEST (+0200)

Tomas Ericson (TE)  
BOREV Revision AB



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TOMAS ERICSON"  
Signerade 2023-05-05 15:18:01 CEST (+0200)

Petal Roberts-Leijon (PR)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETAL ROBERTS LEIJON"  
Signerade 2023-05-05 17:34:40 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda



# Verifikat

Transaktion 09222115557491676838

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>



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastellberget, org.nr 717600-7776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastellberget för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kastellberget för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2023 15:20

SENT BY OWNER:

Tomas Ericson • 05.05.2023 15:10

DOCUMENT ID:

r1g8veKzEn

ENVELOPE ID:

rk8DxYGE3-r1g8veKzEn

DOCUMENT NAME:

Brf Kastellberget - RB 2022 - för sign.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TOMAS ERICSON	Signed	05.05.2023 15:20	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	05.05.2023 15:19	Low	IP: 78.71.20.88

\* 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

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kastellberget, org.nr. 717600-7776

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Kastellberget, org.nr. 717600-7776 för räkenskapsår 2022-01-01 – 2022-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för årsredovisningen och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i årsredovisningen. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, varför jag tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller bostadsrättslagen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala, 2023-04-28  
Ort och datum

Petal Roberts-Leijon  
Petal Roberts-Leijon  
Av föreningsstämman utsedd internrevisor

---

# 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, fastighetservice 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 22 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](http://www.riksbyggen.se)

