

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Kastellberget
Org nr: 717600-7776



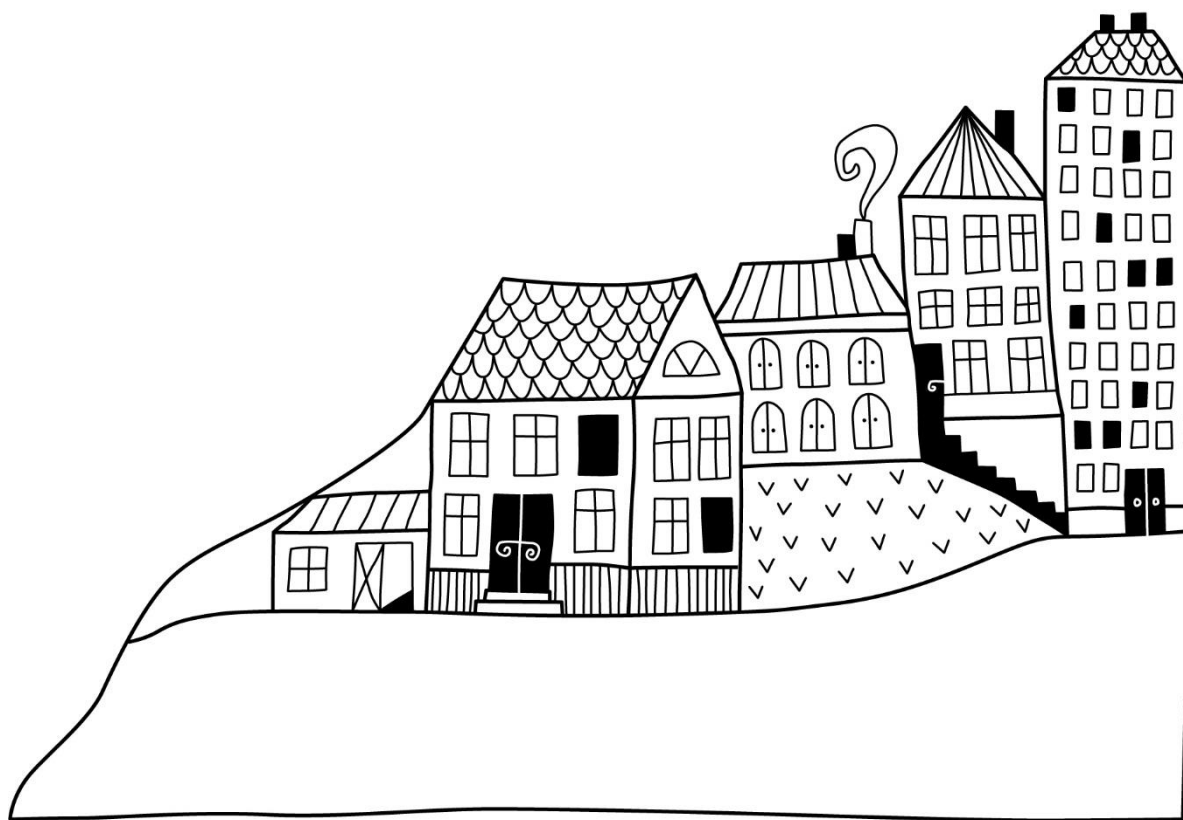
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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
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 1 347 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 260 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	
Motorvärmearrangement	2018	
Målning vindsluckor	2019	
Ventilationsåtgärd	2019	
Golvård	2020	
Belysning	2020	
Rengöring ventilationskanaler	2020	
Utemiljö	2021	
Renovering tvättstugor	2022	

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Byte undercentraler/projektering rör	176 947
Stamspolning	176 625

Planerat underhåll	År
---------------------------	-----------

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	Ledamot	2025
Daniel Blom	Ledamot	2025
Helena Strömberg	Ledamot	2024
Shilan Zakholi	Ledamot	2024
Kim Eriksson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Eriksson	Suppleant	2024
Ellinor Caceres Larsson	Suppleant	2024
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2024
Petal Roberts-Leijon	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Larsson		2024
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Manda Lundell (sammankallande)		2024
Nebiat Tzeghe		2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 330 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 326 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 6 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	15 792	15 186	14 862	14 573	14 306
Resultat efter finansiella poster	207	-529	-11 250	919	1 090
Soliditet %	-17	-17	-15	6	4
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	93	93	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	753	724	710	696	683
Energikostnad kr/kvm	269	238	245	222	234
Sparande kr/kvm	126	161	180	171	152
Skuldsättning kr/kvm	2 535	2 609	2 688	2 524	2 592
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 694	2 772	2 856	2 682	2 754
Räntekänslighet %	3,6	3,8	4,0	3,9	4,0

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.

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	-10 078 107	-529 437
Disposition enl. årsstämmobeslut				-529 437	529 437
Reservering underhållsfond			2 260 000	-2 260 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-353 572	353 572	
Årets resultat					207 415
Vid årets slut	1 499 840	624 557	1 906 428	-12 513 972	207 415

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 607 544
Årets resultat	207 415
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 260 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 572
Summa	-12 306 558

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 12 306 558
--	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	15 792 419	15 186 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	894 090	408 315
Summa rörelseintäkter		16 686 509	15 594 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–10 121 096	–10 379 961
Övriga externa kostnader	Not 5	–2 893 879	–2 784 465
Personalkostnader	Not 6	–309 143	–254 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	–2 118 749	–2 120 749
Summa rörelsekostnader		–15 442 868	–15 539 956
Rörelseresultat		1 243 641	54 800
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 345	21 586
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	–1 048 571	–605 824
Summa finansiella poster		–1 036 226	–584 238
Resultat efter finansiella poster		207 415	–529 437
Årets resultat		207 415	–529 437

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 169 166	44 224 061
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	753 391	817 246
Summa materiella anläggningstillgångar		42 922 557	45 041 307
Summa anläggningstillgångar		42 922 557	45 041 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 613	6 177
Övriga fordringar	Not 12	198 780	195 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 076 225	1 000 373
Summa kortfristiga fordringar		1 289 618	1 201 715
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 788 721	3 636 461
Summa kassa och bank		4 788 721	3 636 461
Summa omsättningstillgångar		6 078 339	4 838 176
Summa tillgångar		49 000 896	49 879 483

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 124 397	2 124 397
Fond för yttre underhåll		1 906 428	0
Summa bundet eget kapital		4 030 825	2 124 397
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 513 972	-10 078 107
Årets resultat		207 415	-529 437
Summa fritt eget kapital		-12 306 558	-10 607 544
Summa eget kapital		-8 275 732	-8 483 147
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 198 750	34 517 550
Summa långfristiga skulder		44 198 750	34 517 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 533 800	20 764 720
Leverantörsskulder		1 164 446	729 984
Skatteskulder	Not 16	61 844	42 323
Övriga skulder	Not 17	198 021	175 172
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 119 767	2 132 881
Summa kortfristiga skulder		13 077 879	23 845 080
Summa eget kapital och skulder		49 000 896	49 879 483

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	207 415	-529 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 118 749	2 120 749
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 326 164	1 591 312
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-87 903	422 225
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	463 719	87 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 701 980	2 101 103
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier (Bidrag laddstolpar)	0	120 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	120 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 549 720	-1 678 470
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 549 720	-1 678 470
Årets kassaflöde	1 152 260	542 633
Likvidamedel vid årets början	3 636 461	3 093 828
Likvidamedel vid årets slut	4 788 721	3 636 461
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	15 027 996	14 450 088
Hyror, lokaler	17 622	17 534
Hyror, garage	360 000	360 001
Hyror, p-platser	423 942	426 301
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 610	-3 682
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-181	-1 811
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-33 350	-57 500
Rabatter	0	-4 490
Summa nettoomsättning	15 792 419	15 186 441

I "Årsavgift, bostäder" ingår **XX**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga avgifter	750	0
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgift för andrahandsuthyrning*	354 850	70 350
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-17
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	480 564	0
Övriga rörelseintäkter*	5 440	337 982
Försäkringsersättningar	52 500	0
Summa övriga rörelseintäkter	894 090	408 315

*Avgift för andrahandsuthyrning redovisades år 2022 under övriga rörelseintäkter.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-353 572	-1 821 247
Reparationer	-1 346 903	-675 841
Självrisk	0	-95 200
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-542 838	-520 998
Försäkringspremier	-323 927	-296 725
Kabel- och digital-TV	-139 706	-126 706
Pcb/Radonsanering	-14 675	-4 885
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 632	-13 296
Serviceavtal	-345 434	-334 854
Obligatoriska besiktningar	-13 225	-23 094
Bevakningskostnader	-85 714	-66 750
Snö- och halkbekämpning	-323 634	-270 105
Förbrukningsinventarier	-28 753	-12 729
Fordons- och maskinkostnader	-17 613	-8 719
Vatten	-997 961	-1 014 634
Fastighetsel	-1 769 790	-1 246 972
Uppvärmning	-2 935 766	-2 778 649
Sophantering och återvinning	-762 387	-782 811
Förvaltningsarvode drift	-106 565	-285 745
Summa driftskostnader	-10 121 096	-10 379 961

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 653 940	-2 534 206
IT-kostnader	-4 109	-2 014
Arvode, yrkesrevisorer	-29 275	-24 150
Övriga försäljningskostnader	-14 175	0
Övriga förvaltningskostnader	-86 392	-105 034
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 950	-63 945
Representation	-6 996	-5 998
Kontorsmateriel	-1 178	-10 754
Telefon och porto	-45 756	-32 714
Köpta tjänster	0	-699
Bankkostnader	-7 973	-2 965
Övriga externa kostnader	-3 136	-1 987
Summa övriga externa kostnader	-2 893 879	-2 784 465

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 000	-55 000
Sammanträdesarvoden	-89 000	-83 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-93 500	-58 500
Sociala kostnader	-71 643	-58 281
Summa personalkostnader	-309 143	-254 781

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-459 538	-459 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 595 357
Avskrivning Installationer	-63 854	-65 854
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 118 749	-2 120 749

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	5 792	20 258
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 937	1 103
Övriga ränteintäkter	3 615	225
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 345	21 586

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 048 571	-605 824
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 048 571	-605 824
 Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
	2023-12-31	2022-12-31
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	-13 807 781	-13 348 243
Tillkommande utgifter	-28 570 898	-26 975 541
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	-43 105 666	-41 050 771
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	-45 160 561	-43 105 666
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 169 166	44 224 061
Varav		
Byggnader	8 709 598	9 169 136
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	30 949 568	32 544 925
 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

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier	1 108 720	1 108 720
Installationer	929 584	1 049 584
	2 038 304	2 158 304
Årets anskaffningar		
Installationer	0	-120 000
	0	-120 000
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	-112 338	-46 484
	-1 221 058	-1 155 204
Årets avskrivningar		
Installationer	-63 854	-65 854
	-63 854	-65 854
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-1 108 720	-1 108 720
Installationer	-176 192	-112 338
	-1 284 912	-1 221 058
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 284 912	-1 221 058
Restvärde enligt plan vid årets slut	753 391	817 246
Varav		
Installationer	753 391	817 246

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	198 780	195 165
Summa övriga fordringar	198 780	195 165

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	361 294	323 927
Förutbetalda driftkostnader	37 124	34 342
Förutbetalt förvaltningsarvode	562 187	634 392
Förutbetald renhållning	18 204	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 703	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 213	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 500	7 712
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 076 225	1 000 373

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 775	3 065
Bankmedel	1	1
Transaktionskonto	4 785 945	3 633 395
Summa kassa och bank	4 788 721	3 636 461

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	53 732 550	55 282 270
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 345 000	-830 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 188 800	-18 637 500
Långfristig skuld vid årets slut	44 198 750	34 517 550

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	3,89%	2023-11-15	9 922 500,00	-9 607 500,00	315 000,00	0,00
SWEDBANK	0,70%	2024-12-20	8 393 520,00	0,00	204 720,00	8 188 800,00
STADSHYPOTEK	0,67%	2025-03-30	9 050 000,00	0,00	200 000,00	8 850 000,00
SWEDBANK	4,19%	2025-11-25	9 922 500,00	0,00	315 000,00	9 607 500,00
SBAB	3,89%	2026-09-10	8 150 000,00	0,00	200 000,00	7 950 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-11-25	0,00	9 607 500,00	0,00	9 607 500,00
SBAB	3,50%	2027-11-12	9 843 750,00	0,00	315 000,00	9 528 750,00
Summa			55 282 270,00	0,00	1 549 720,00	53 732 550,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 345 000 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 Swedbanks lån om 8 188 800 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 45 983 950 kr.

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	542 838	520 998
Debiterad preliminärskatt	-480 997	-478 675
Summa skatteskulder	61 844	42 323

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	89 926	89 926
Skuld sociala avgifter och skatter	108 095	85 246
Summa övriga skulder	198 021	175 172

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	89 361	20 136
Upplupna driftskostnader	166 738	125 873
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	53 084	62 087
Upplupna elkostnader	188 943	143 129
Upplupna värmekostnader	443 230	410 551
Upplupna kostnader för renhållning	313	6 340
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	149	223
Upplupna revisionsarvoden	25 500	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 511	44 576
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 126 940	1 298 966
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 119 767	2 132 881

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
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

Helena Strömberg

Shilan Zakholi

Kim Eriksson

Revisionsberättelsen har lämnats enligt datum i revisionsberättelse

Tomas Ericson, Borev Revision AB
Auktoriserad revisor

Petal Roberts-Leijon
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 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

