



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kastellet



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kastellet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kastellet/Risken. Föreningens andel är 55,8 procent. Samfälligheten förvaltar soprum och tvättstuga.

Styrelsen

Ulf Helmer Reveman	Ordförande
Anders Malcolm af Trampe	Ledamot
Annika Ingegerd Alvhede	Ledamot
Johan Martin Berggren	Ledamot
Xavier William Sebastien Delacour	Ledamot
Lars Johann Ambjörn Rehnberg	Ledamot
Daniel Tesemma Yaregal	Ledamot

Marianne Agneta Dahl	Suppleant
Ann Kristin Sanne	Suppleant
Erik Gustav Zingmark	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Hanna Sofia Kemvall
Eva Charlotte Serverin

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Severin Redovisning & Revision AB
Severin Redovisning & Revision AB

Valberedning

Ingrid Björck
Mikael Bolle

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMMENDANTSÄNGEN 7:21	2000	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

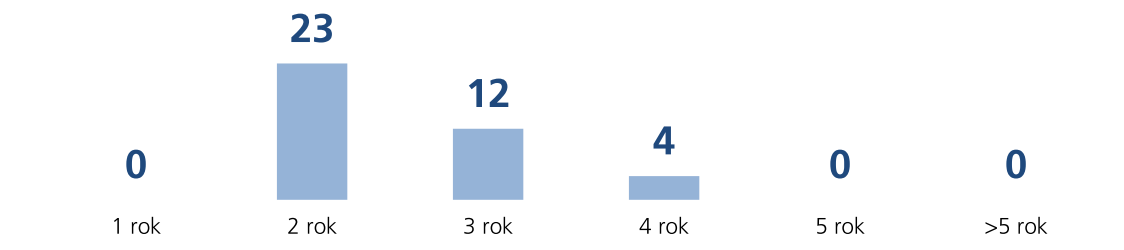
Fastigheten bebyggdes 1905 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 1979.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 213 m², varav 2 976 m² utgör lägenhetsyta och 237 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fritidsagentur	59 m ²	3 år
Lager	75 m ²	3 år
Galleri	68 m ²	3 år
Kontor	35 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsmur tegel, lagning och krönplåts målning	2019	Att göra under 2019
Porttelefon, byte	2019	
Energideklaration	2019	
Fönsterrenovering mot gård	2018	Avser särskilt utsatta fönster
Fönster, balkongdörrar - Samtliga mot gata	2017	Genomfört 2018
Trapphus och entréport - Översyn	2017	
Uppgradering av frånluftsfläkt	2017	Genomfört 2017
Ventilation OVK	2016	Genomfört 2016
Pump -> VVC - Byte	2016	Genomfört 2016
Renovering av stuprör mot gården	2016	Genomfört 2016
Slipning Trapphus	2015	Genomfört 2015
Plåttaksrenovering	2013	Vattenblästring och målning av plåttaken
Fönsterrenovering mot gården	2012 - 2013	Renovering av samtliga fönster mot innergårdarna, vissa fönster byttes ut
Trapphusrenovering	2011	Målning och nya armaturer i samtliga uppgångar, nytt golv i 8B
Byte till säkerhetsdörrar	2010	Genomfört 2010
Byte av trästämp till stålbalkar för stöttning under 8a samt installation av ventilation	2010	
OVK Ventilationskontroll	2009	
Lasering av fönster Kastellg.	2007	Genomfört 2007
Nya balkonger	2007 - 2010	Nya balkonger inåt gården för lägenheter i 8 A och B
Utbyte av portar	2007	Genomfört 2007
Renovering av balkonger	2007	Genomfört 2007
Nytt gårdsbjälklag	2007	Renovering genomförd 2007
Omfattande förstärkningsarbeten i krypkällare under 8B och 10:an	2007 - 2010	Även tätning av gårdar mot källare
Omputsning av fasad	2007	Genomfört 2007
Gårdsrenovering	2006 - 2007	Slutförd 2007
Renovering av hyresgästernas badrum, 2 st	2006	Genomfört 2006
Uppgradering hiss	2005	
VVS optimering	2005	
Uppgradering av ventilation	2003	
Uppgradering kabelnät	2002	
Underhåll/målning av plåttak	2002	
Elstambyte	1979	
Rörstambyte	1979	
Omläggning av tak		Före 1979
Nyinstallation hiss		Före 1979

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hiss ombyggnad	2021	inget omedelbart behov
Smidesräcken, mm metall	2021	Att göra under 2021
skrapning/målning		
Elsäkerhetskontroll	2021	
Avloppsledningar i mark	2021	
Trapphus, helmålning	2022	
Entréport, renovering/lackning	2022	
Fönster renovering/målning	2023	
Hiss nyinvestering	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

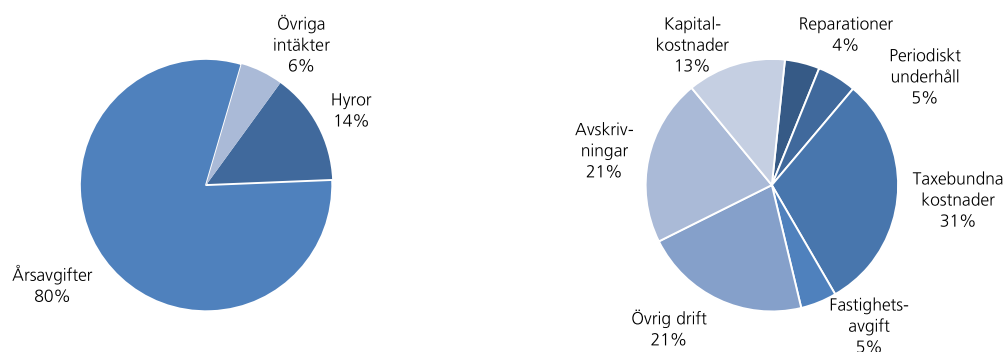
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Peters Helt och Rent

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 919 761	1 803 631
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 096 652	2 070 025
Finansiella intäkter	49	154
Balkongfond	3 600	2 242
Ökning av kortfristiga skulder	0	269 826
	2 100 301	2 342 247
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 138 530	1 492 455
Finansiella kostnader	218 905	238 443
Ökning av kortfristiga fordringar	39 239	81 386
Minskning av långfristiga skulder	377 676	413 833
Minskning av kortfristiga skulder	219 977	0
	1 994 327	2 226 117
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 025 735	1 919 761
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	105 974	116 130

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga större åtgärder under 2020 har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st

Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 045	1 033	992	984
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 861	4 990	5 132	5 289
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	82	90	96	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	22	23	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	74	76	67
Soliditet (%)	63	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	368	-32	-195	212
Nettoomsättning (tkr)	1 977	1 987	1 975	1 973

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 976 m² bostäder och 237 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	23 599 249	0	0	23 599 249
Upplåtelseavgifter	2 195 570	0	0	2 195 570
Ack kostnad för nyupplåtelse	-60 175	0	0	-60 175
Kapitaltillskott	2 407 626	0	0	2 407 626
Fond för yttre underhåll	1 184 719	533 000	-286 081	937 800
Balkongfond	5 842	3 600	0	2 242
S:a bundet eget kapital	29 332 831	536 600	-286 081	29 082 312
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 489 297	-533 000	254 546	-5 210 844
Årets resultat	368 451	368 451	31 535	-31 535
S:a ansamlad förlust	-5 120 846	-164 549	286 081	-5 242 378
S:a eget kapital	24 211 985	372 051	0	23 839 934

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	368 451
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 956 297
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-533 000
summa balanserat resultat	-5 120 846

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

87 378
-5 033 468

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 976 944	1 987 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	119 708	82 931
Summa rörelseintäkter		2 096 652	2 070 025
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 026 164	-1 375 181
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 366	-117 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-370 815	-370 815
Summa rörelsekostnader		-1 509 345	-1 863 271
RÖRELSERESULTAT		587 307	206 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 905	-238 443
Summa finansiella poster		-218 856	-238 289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		368 451	-31 535
ÅRETS RESULTAT		368 451	-31 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	36 581 555	36 952 371
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		36 581 555	36 952 371
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 584 355	36 955 171
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 646 709	1 498 406
Summa kortfristiga fordringar		1 646 709	1 501 496
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		502 804	502 804
Summa kassa och bank		502 804	502 804
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 149 513	2 004 300
SUMMA TILLGÅNGAR		38 733 868	38 959 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 734 644	25 734 644
Kapitaltillskott		2 407 626	2 407 626
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 184 719	937 800
Balkongfond		5 842	2 242
Summa bundet eget kapital		29 332 831	29 082 312
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 489 297	-5 210 844
Årets resultat		368 451	-31 535
Summa fritt eget kapital		-5 120 846	-5 242 378
SUMMA EGET KAPITAL		24 211 985	23 839 934
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 032 124	11 170 167
Summa långfristiga skulder		6 032 124	11 170 167
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 187 405	3 427 038
Leverantörsskulder		46 639	102 062
Skatteskulder		15 580	10 260
Övriga skulder		35 000	35 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	205 136	375 010
Summa kortfristiga skulder		8 489 760	3 949 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 733 868	38 959 471

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Balkonger 2008/2011	40 år	40 år
Balkonger 2017	50 år	50 år
Säkerhetsdörrar	50 år	50 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 681 437	1 681 437
Hyror bostäder	56 757	56 757
Hyror lokaler	244 090	240 606
Hysesrabatt	-13 677	0
Vattenintäkter	540	540
Värmeintäkter	7 745	7 695
Öresutjämning	52	59
	1 976 944	1 987 094

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	119 225	81 056
Försäkringsersättning	0	1 399
Övriga intäkter	483	476
	119 708	82 931

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	58 491	46 602
	Fastighetsskötsel beställning	5 213	3 919
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 925	0
	Snöröjning/sandning	0	1 740
	Städning entreprenad	52 700	70 859
	Städning enligt beställning	0	5 653
	Mattvätt/Hyrmattor	13 288	12 449
	Sotning	0	413
	Hissbesiktning	0	3 576
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Gemensamma utrymmen	3 552	3 255
	Sophantering	7 403	0
	Gård	1 421	899
	Serviceavtal	12 613	3 531
	Förbrukningsmateriel	6 659	6 038
		166 264	169 559
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	69 637
	Lokaler	0	5 637
	Tvättstuga	21 433	49 692
	Sophantering/återvinning	0	7 638
	Entré/trapphus	16 749	1 211
	Lås	13 772	3 702
	VVS	4 042	2 575
	Elinstallationer	5 123	0
	Hiss	10 064	26 339
	Tak	2 775	6 776
	Skador/klotter/skadegörelse	2 210	3 837
	Vattenskada	0	28 100
		76 168	205 144
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	20 550	0
	Tvättstuga	0	44 266
	Sophantering/återvinning	0	39 104
	Entré/trapphus	14 274	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	169 711
	Balkonger/altaner	52 554	0
	Mark/gård/utemiljö	0	33 000
		87 378	286 081
	Taxebundna kostnader		
	El	42 503	48 553
	Värme	264 292	287 687
	Vatten	79 440	71 409
	Sophämtning/renhållning	139 105	138 169
	Grovsopor	0	3 434
		525 340	549 252
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 062	31 542
	Kabel-TV	57 090	55 770
		91 152	87 312
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	79 861	77 833
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 026 164	1 375 181

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 677	2 132
	Tele- och datakommunikation	1 125	4 936
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 156	18 750
	Föreningskostnader	1 338	2 946
	Styrelseomkostnader	4 000	7 695
	Fritids- och trivselkostnader	199	830
	Förvaltningsarvode	61 752	60 802
	Administration	3 061	3 324
	Konsultarvode	10 087	9 909
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		112 366	117 275
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	255 010	255 010
	Förbättringar	115 806	115 806
		370 815	370 815
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	40 747 937	40 747 937
	Utgående anskaffningsvärde	40 747 937	40 747 937
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 795 566	-3 424 751
	Årets avskrivningar enligt plan	-370 815	-370 815
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 166 382	-3 795 566
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 581 555	36 952 371
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 917 039	9 917 039
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 277 000	34 277 000
	Taxeringsvärde mark	62 136 000	62 136 000
		96 413 000	96 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	94 000 000	94 000 000
	Lokaler	2 413 000	2 413 000
		96 413 000	96 413 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 250	42 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 250	42 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-42 250	-42 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 250	-42 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 504	393
	Klientmedel hos SBC	1 522 931	1 416 957
	Fordringar	119 225	81 056
	Fordringar kreditfakturer	49	0
		1 646 709	1 498 406

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	937 800	887 669
	Reservering enligt stadgar	533 000	533 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-286 081	-482 869
	Vid årets slut	1 184 719	937 800

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,450 %	5 110 175	5 163 175	2021-10-15
Nordea	1,420 %	3 049 362	3 346 170	2021-01-15
Nordea	1,000 %	2 724 992	2 752 860	2023-09-20
Nordea	2,000 %	3 335 000	3 335 000	2022-09-14
Summa skulder till kreditinstitut		14 219 529	14 597 205	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 187 405	-3 427 038	
		6 032 124	11 170 167	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 331 149 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2020-12-31 **2019-12-31**

17 492 400 17 492 400

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon

2020-12-31 **2019-12-31**

29 151 29 323
175 985 175 976
0 169 711
205 136 **375 010**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 5 / 4 2021



Ulf Helmer Reveman
Ordförande



Anders Malcolm af Trampe
Ledamot



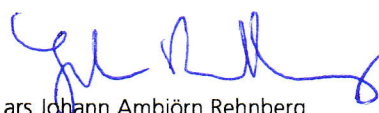
Annika Ingegerd Alvhedé
Ledamot



Johan Martin Berggren
Ledamot



Xavier William Sebastien Delacour
Ledamot

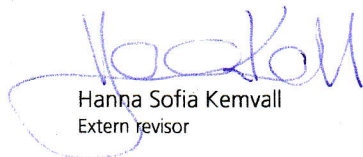


Lars Johann Ambjörn Rehnberg
Ledamot



Daniel Tesemma Yaregal
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021



Hanna Sofia Kemvall
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kastellet
Org.nr. 716444-4965

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kastellet för år 2020.

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 2020 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 uppger, 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.

HK

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 Kastellet för år 2020 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 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 tryggt 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.

Göteborg den

26/7 2021

Hanna Kemvall

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se