

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
KASTELLBERGET

Org nr 717600-7776

# ÅRSREDOVISNING

räkenskapsåret

## 2019

Spara din årsredovisning! Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 8  |
| Balansräkning.....          | 9  |
| Noter.....                  | 11 |

## **Bilagor**

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 223% till 248%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 049 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 139 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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

| 1 rok | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | >5 r.o.k. | Summa |
|-------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|-------|
| 4     | 84       | 88       | 92       | 44       |          |           | 312   |

### Dessutom tillkommer:

| Hyresrätter | Lokaler | Garage | P-platser |
|-------------|---------|--------|-----------|
|             |         | 80     | 150       |

Total tomtarea 45 260 m<sup>2</sup>

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

Total lokalarea 1 300 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 219 453 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 176 358 000 kr

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

| <b>Leverantör</b>      | <b>Avtal</b>          |
|------------------------|-----------------------|
| Ekonomisk förvaltning  | Riksbyggen            |
| Teknisk förvaltning    | Riksbyggen            |
| Fastighetsservice      | Riksbyggen            |
| Hisservice             | Kone AB               |
| Kabel-TV               | ComHem AB             |
| Parkeringsövervakning  | Aimo Park             |
| Jourverksamhet         | Fastighetsjour        |
| Avfallshantering       | Ragn Sells            |
| Ventilation/Vatten     | Bravida               |
| Brandskyddsanordningar | Upplands Brandservice |
| Nyckelhantering        | Certego               |
| Brandskyddsarbete      | Cupola                |

**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 1 271 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i februari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 929 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       |                                           |
| Armaturbyten i kulvertgropar          | 2013       |                                           |
| Utemiljö                              | 2012       | Planteringar av gården                    |
| Tvättstugeutrustning                  | 2011-2012  |                                           |
| Balkongrenovering                     | 2010       |                                           |
| Våtrumsrenovering                     | 2002-2004  | Byte varm- & kallvattenledning, ej avlopp |
| Ventilation                           | 2014       |                                           |
| Gemensamma utrymmen                   | 2014       |                                           |
| Värmesystem                           | 2014       |                                           |
| Trapphusrenovering, entréer utvändigt | 2014       |                                           |
| Utemiljö                              | 2014       |                                           |
| Hissar                                | 2014, 2015 |                                           |
| Tvättstugeutrustning                  | 2014, 2015 |                                           |
| Stamspolning                          | 2015       |                                           |
| Uteplats                              | 2015       |                                           |
| Injustering värme                     | 2015       |                                           |
| Näthuvar på tak                       | 2015       |                                           |
| Bostäder                              | 2016       | Underhållsplanering                       |
| Gemensamma utrymmen                   | 2016       | Målning trapphus & källare                |
| Installationer                        | 2016       | Tvättutrustning & värmerör                |
| Huskropp utvändigt                    | 2016       | Fasad tvättstuga, dörrar                  |
| Markytor                              | 2016       | Plantering mmm, utemiljön                 |
| Garage och p-platser                  | 2016       | Garagedörrar                              |
| Frånluftsventilation & belysning      | 2018       |                                           |
| Motorvärmearrättning                  | 2018       |                                           |

| Årets utförda underhåll |        |
|-------------------------|--------|
| Beskrivning             | Belopp |
| Målning vindsluckor     | 26 038 |
| Ventilationsåtgärd      | 43 750 |
| LED-ljus                | 3 219  |

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     | 2020                                  |
| Pär-Olof Forsberg          | Ledamot        | 2021                                  |
| Johnny Karlberg            | Ledamot        | 2020                                  |
| Kim Eriksson               | Ledamot        | 2020                                  |
| Adham El-Harbiti           | Ledamot        | 2021                                  |
| Göran Bergkvist            | Ledamot        | 2021                                  |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b> |
| Faegheh Ani                | Suppleant      | 2021                                  |
| Helena Strömberg           | Suppleant      | 2021                                  |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> |                      |
|----------------------------|----------------------|
| BOREV Revision AB          | Auktoriserad revisor |
| Petal Roberts-Leijon       | Föreningsrevisor     |

#### Revisorssuppleanter

Marina Sammils Baleiro

#### Valberedning

Manda Lundell  
Agneta Bergman

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 337 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 337 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

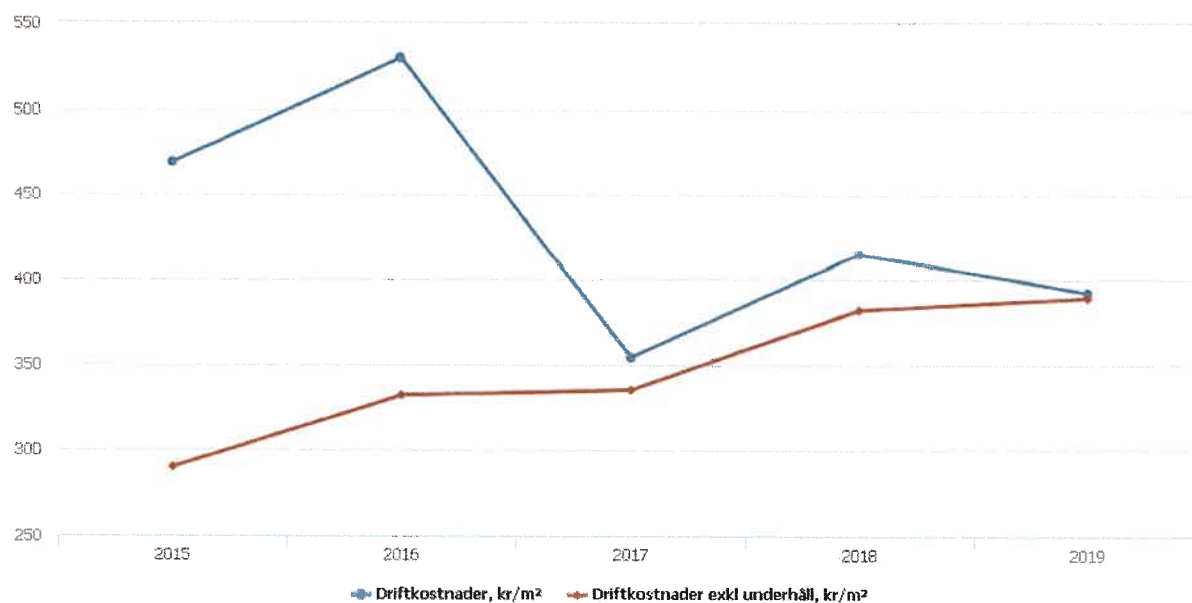
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 683 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   | 2015   |
|--------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning                                  | 14 306 | 14 042 | 14 023 | 14 022 | 14 036 |
| Resultat efter finansiella poster                | 1 090  | 1 474  | 1 777  | -2 311 | -1 007 |
| Årets resultat                                   | 1 090  | 1 474  | 1 777  | -2 311 | -1 007 |
| Balansomslutning                                 | 60 108 | 59 995 | 61 026 | 60 470 | 64 753 |
| Soliditet %                                      | 4      | 2      | 0      | -3     | 1      |
| Likviditet %                                     | 248    | 223    | 152    | 105    | 138    |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 683    | 669    | 669    | 669    | 669    |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 392    | 415    | 354    | 530    | 469    |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 389    | 382    | 335    | 332    | 290    |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 59     | 25     | 0      | 38     | 38     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 2 623  | 2 692  | 2 761  | 2 830  | 2 900  |



**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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver 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            | 515 587          | -2 826 457          | 1 473 654        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                  |                    |                  | 1 473 654           | -1 473 654       |
| Reservering underhållsfond        |                  |                    | 800 000          | -800 000            |                  |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                  |                    | -73 007          | 73 007              |                  |
| Årets resultat                    |                  |                    |                  |                     | 1 089 804        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>1 499 840</b> | <b>624 557</b>     | <b>1 242 580</b> | <b>-2 079 797</b>   | <b>1 089 804</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat                     | -1 352 803      |
| Årets resultat                          | 1 089 804       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -800 000        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 73 007          |
| <b>Summa</b>                            | <b>-989 992</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 989 992**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 14 306 202               | 14 042 125               |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 357 940                  | 1 045 623                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>14 664 142</b>        | <b>15 087 748</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                                              | Not 4 | -8 215 489               | -8 690 394               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -2 411 185               | -2 306 654               |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -253 670                 | -265 876                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 048 824               | -2 048 824               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-12 929 168</b>       | <b>-13 311 748</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 734 974</b>         | <b>1 776 000</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 125                      | 1 805                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -645 295                 | -304 151                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-645 170</b>          | <b>-302 346</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 089 804</b>         | <b>1 473 654</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 089 804</b>         | <b>1 473 654</b>         |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 10 | 49 548 747        | 51 579 642        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 11 | 35 858            | 53 786            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>49 584 604</b> | <b>51 633 428</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |        | <b>49 584 604</b> | <b>51 633 428</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           | Not 12 | 8 148             | 234 288           |
| Övriga fordringar                             | Not 13 | 204 605           | 182 613           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 14 | 903 211           | 829 720           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>1 115 964</b>  | <b>1 246 621</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                | Not 15 | 9 407 077         | 7 075 157         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>9 407 077</b>  | <b>7 075 157</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |        | <b>10 523 041</b> | <b>8 321 778</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |        | <b>60 107 645</b> | <b>59 955 206</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 2 124 397         | 2 124 397         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 242 580         | 515 587           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>3 366 977</b>  | <b>2 639 984</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -2 079 797        | -2 826 457        |
| Årets resultat                               |        | 1 089 804         | 1 473 654         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-989 992</b>   | <b>-1 352 803</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>2 376 985</b>  | <b>1 287 181</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 53 485 460        | 54 935 180        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>53 485 460</b> | <b>54 935 180</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 16 | 1 449 720         | 1 449 720         |
| Leverantörsskulder                           | Not 17 | 810 269           | 1 430 047         |
| Skatteskulder                                | Not 18 | 40 831            | 17 401            |
| Övriga skulder                               | Not 19 | 177 537           | 95 891            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 20 | 1 766 843         | 739 786           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>4 245 200</b>  | <b>3 732 845</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>60 107 645</b> | <b>59 955 206</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. 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       |
| Balkongrenovering     | Linjär              | 30       |
| Parkering             | Linjär              | 33       |
| Fönsterbyte           | Linjär              | 50       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 13 616 484               | 13 349 976               |
| Hyror, bostäder                       | 396                      | 688                      |
| Hyror, lokaler                        | 17 673                   | 15 533                   |
| Hyror, garage                         | 360 000                  | 359 625                  |
| Hyror, p-platser                      | 325 352                  | 323 775                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler   | -3 404                   | -1 944                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | -169                     | 0                        |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -10 130                  | -5 428                   |
| Rabatter                              | 0                        | -100                     |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>14 306 202</b>        | <b>14 042 125</b>        |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga ersättningar                    | 62 866                   | 46 967                   |
| Fakturerade kostnader                  | 1 800                    | 1 800                    |
| Övriga sidointäkter                    | 0                        | 232 120                  |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -6                       | 11                       |
| Övriga rörelseintäkter                 | 293 281                  | 36 140                   |
| Försäkringsersättningar                | 0                        | 728 585                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>357 940</b>           | <b>1 045 623</b>         |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -73 007                  | -679 664                 |
| Reparationer                         | -1 270 673               | -1 187 472               |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -474 154                 | -450 724                 |
| Försäkringspremier                   | -210 610                 | -190 864                 |
| Kabel- och digital-TV                | -118 255                 | -115 723                 |
| Pcb/Radonsanering                    | -61 250                  | 0                        |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -3 536                   | -3 049                   |
| Serviceavtal                         | -273 216                 | -244 267                 |
| Obligatoriska besiktningar           | -4 750                   | -10 200                  |
| Bevakningskostnader                  | -32 251                  | -48 433                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -85 313                  | -39 358                  |
| Förbrukningsinventarier              | -12 933                  | -21 389                  |
| Vatten                               | -857 283                 | -737 707                 |
| Fastighetsel                         | -1 433 601               | -1 525 120               |
| Uppvärmning                          | -2 662 008               | -2 706 267               |
| Sophantering och återvinning         | -569 250                 | -542 075                 |
| Förvaltningsarvode drift             | -73 399                  | -188 082                 |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-8 215 489</b>        | <b>-8 690 394</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -2 237 964               | -2 110 296               |
| IT-kostnader                               | -299                     | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 625                  | -17 875                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -68 374                  | -65 264                  |
| Kreditupplysningar                         | 0                        | -2 025                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -52 306                  | -45 701                  |
| Representation                             | -6 432                   | 0                        |
| Telefon och porto                          | -24 675                  | -19 250                  |
| Bankkostnader                              | -2 510                   | -2 510                   |
| Övriga externa kostnader                   | 0                        | -43 733                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-2 411 185</b>        | <b>-2 306 654</b>        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -53 075                  | -49 913                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -85 000                  | -87 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -56 000                  | -66 000                  |
| Övriga personalkostnader                              | -1 250                   | -3 500                   |
| Sociala kostnader                                     | -58 345                  | -58 963                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-253 670</b>          | <b>-265 876</b>          |

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

|                                                                                              | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                                                        | -459 538                 | -459 538                 |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -1 571 357               | -1 571 357               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                         | -17 929                  | -17 929                  |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-2 048 824</b>        | <b>-2 048 824</b>        |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 125                      | 1 805                    |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>125</b>               | <b>1 805</b>             |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -644 832                 | -304 151                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -463                     | 0                        |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-645 295</b>          | <b>-304 151</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 22 976 917        | 22 976 917        |
| Mark                                          | 2 510 000         | 2 510 000         |
| Tillkommande utgifter                         | 60 315 823        | 60 315 823        |
| Markanläggning                                | 726 987           | 726 987           |
|                                               | <b>86 529 727</b> | <b>86 529 727</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>86 529 727</b> | <b>86 529 727</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -11 969 627        | -11 510 089        |
| Tillkommande utgifter | -22 253 471        | -20 682 114        |
| Markanläggningar      | -726 987           | -726 987           |
|                       | <b>-34 950 085</b> | <b>-32 919 190</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                   |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -459 538          | -459 538          |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -1 571 357        | -1 571 357        |
|                                         | <b>-2 030 895</b> | <b>-2 030 895</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-36 980 980</b> | <b>-34 950 085</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                       |                   |                   |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Varav</b>          | <b>49 548 747</b> | <b>51 579 642</b> |
| Byggnader             | 10 547 752        | 11 007 290        |
| Mark                  | 2 510 000         | 2 510 000         |
| Tillkommande utgifter | 36 490 995        | 38 062 352        |

**Taxeringsvärden**

|          |             |             |
|----------|-------------|-------------|
| Bostäder | 215 000 000 | 173 000 000 |
| Lokaler  | 4 453 000   | 3 358 000   |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                    |                    |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | <b>219 453 000</b> | <b>176 358 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>152 755 000</i> | <i>127 370 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>66 698 000</i>  | <i>48 988 000</i>  |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 1 108 720         | 1 108 720         |
|                                                        | <b>1 108 720</b>  | <b>1 108 720</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 108 720</b>  | <b>1 108 720</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -1 054 934        | -1 037 005        |
|                                                        | <b>-1 054 934</b> | <b>-1 037 005</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -17 929           | -17 929           |
|                                                        | <b>-17 929</b>    | <b>-17 929</b>    |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>                      |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | -1 072 863        | -1 054 934        |
|                                                        | <b>-1 072 863</b> | <b>-1 054 934</b> |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 072 863</b> | <b>-1 054 934</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>35 857</b>     | <b>71 715</b>     |

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

|                                                  | 2019-12-31   | 2018-12-31     |
|--------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Avgifts- och hyresfordringar                     | 8 148        | 4 569          |
| Kundfordringar                                   | 0            | 236 600        |
| Nedskrivning av kundfordringar                   | 0            | -6 881         |
| <b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b> | <b>8 148</b> | <b>234 288</b> |

**Not 13 Övriga fordringar**

|                                | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto                    | 204 605        | 182 613        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>204 605</b> | <b>182 613</b> |

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 221 696        | 210 610        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 26 589         | 35 083         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 378 738        | 550 361        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 34 388         | 33 666         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 241 800        | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>903 211</b> | <b>829 720</b> |



**Not 15 Kassa och bank**

|                             | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa                   | 3 597            | 6 564            |
| Bankmedel                   | 1                | 1                |
| Transaktionskonto           | 9 403 479        | 7 068 592        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>9 407 077</b> | <b>7 075 157</b> |

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 54 935 180        | 56 384 900        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -1 449 720        | -1 449 720        |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>53 485 460</b> | <b>54 935 180</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|-----------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| NORDEA       | 0,75%     | 2020-03-20          | 4 625 000,00         | 0,00                    | 100 000,00          | 4 525 000,00         |
| NORDEA       | 0,95%     | 2020-10-21          | 9 000 000,00         | 0,00                    | 200 000,00          | 8 800 000,00         |
| NORDEA       | 1,08%     | 2021-11-17          | 11 182 500,00        | 0,00                    | 315 000,00          | 10 867 500,00        |
| NORDEA       | 1,03%     | 2021-12-15          | 9 212 400,00         | 0,00                    | 204 720,00          | 9 007 680,00         |
| NORDEA       | 1,30%     | 2022-11-16          | 11 182 500,00        | 0,00                    | 315 000,00          | 10 867 500,00        |
| NORDEA       | 1,52%     | 2023-11-15          | 11 182 500,00        | 0,00                    | 315 000,00          | 10 867 500,00        |
| <b>Summa</b> |           |                     | <b>56 384 900,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 449 720,00</b> | <b>54 935 180,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 449 720 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Leverantörsskulder**

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31       |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Leverantörsskulder              | 810 269        | 1 430 047        |
| <b>Summa leverantörsskulder</b> | <b>810 269</b> | <b>1 430 047</b> |

**Not 18 Skatteskulder**

|                                  | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Beräknad fastighetsavgift/-skatt | 474 154       | 450 724       |
| Debiterad preliminärskatt        | -433 323      | -433 323      |
| <b>Summa skatteskulder</b>       | <b>40 831</b> | <b>17 401</b> |

**Not 19 Övriga skulder**

|                                    | 2019-12-31     | 2018-12-31    |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 93 435         | 93 435        |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 84 102         | 2 456         |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>177 537</b> | <b>95 891</b> |

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2019-12-31       | 2018-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 54 479           | 56 021         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0                | 29 713         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 45 243           | 70 819         |
| Upplupna elkostnader                                      | 144 528          | 0              |
| Upplupna värmekostnader                                   | 337 152          | 0              |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 7 516            | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 500           | 25 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 6 591            | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 1 152 834        | 558 233        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>1 766 843</b> | <b>739 786</b> |

**Not 21 Ställda säkerheter**

|                        | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 61 873 000 | 61 873 000 |

**Not 22 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

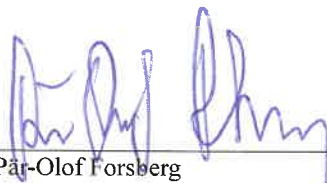
**Styrelsens underskrifter**

Uppsala 2020-03-10

Ort och datum



Lena Olsson



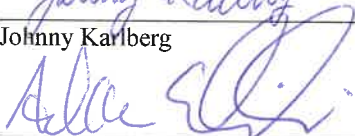
Pär-Olof Forsberg



Johnny Karlberg



Kim Eriksson



Adham El-Harbiti



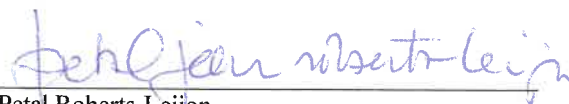
Göran Bergkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27 / 2020-03-23



TOMAS ERIKSSON

Borev Revisionsbyrå AB  
Auktoriserad revisor



Petal Roberts-Leijon  
Föreningsrevisor

# 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 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 2019 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 för föreningen.

### 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 på fel. 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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2019-01-01 – 2019-12-31 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 27 mars 2020



Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

## 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 styrelses ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den .....23 mars 2020.....

.....Petal Roberts-Leijon.....

Petal Roberts-Leijon

Av föreningsstämman utsedd lekmannarevisor

---

# 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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)

