

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen
Kastellberget
Org nr: 717600-7776



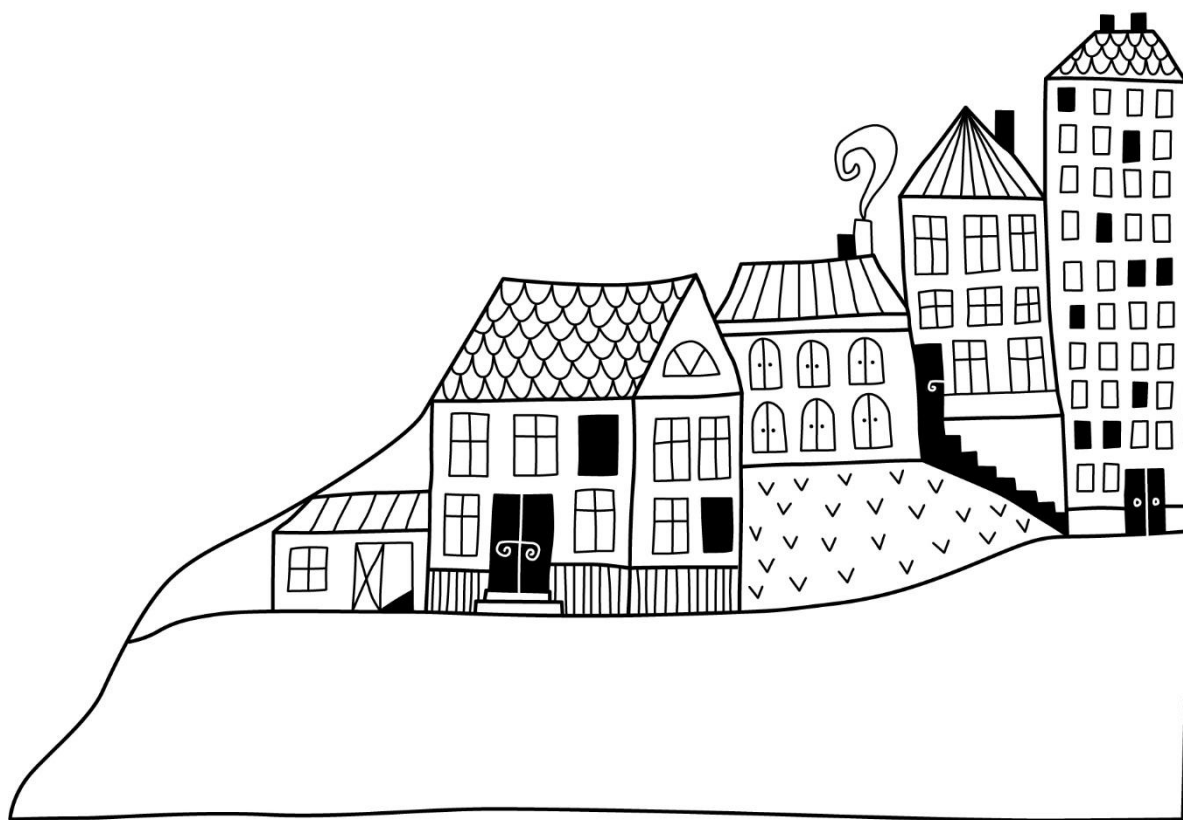
Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kastellberget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1969-10-07. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17.

Föreningen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna, medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	45 260 m ²
Total bostadsarea	19 946 m ²
Total lokalarea	1 251 m ²

Årets taxeringsvärde	292 407 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	314 707 000 kr

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 439 tkr och planerat underhåll för 332 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan reviderades i september 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 428 tkr per år för de närmaste 30 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfond på evig sikt är 2 118 tkr, vilket motsvarar 106 kr per kvadratmeter och år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

Golvård	2020
Belysning	2020
Rengöring ventilationskanaler	2020
Utemiljö	2021
Renovering tvättstugor	2022
Byte undercentral/projektering rör	2023
Stamspolning	2023
Städrum	2024
Undercentral	2024
Spolning dagvattenbrunnar	2024
Kulvert tvättstuga	2024
Byte armaturer	2024
Linjeskrapare hiss	2024
Sandlåda	2024

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Undercentraler	162 669
Soprumsdörr	24 000
Gräsarmering uppställningsplats	145 644

Planerat underhåll

År

Kommentar

Byte tvättutrustning	löpande	
Undercentraler	2025-2026	
Rensning ventilationskanaler	2026	genomförs vart tredje år
Målningsarbeten	2026	
Passagesystem	2027	
Utrustning i utemiljö	2028	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Haglund	Ordförande	2027
Pär-Olof Forsberg	Ledamot	2027
Shilan Zakholi	Ledamot	2026
Ellinor Caceres Larsson	Ledamot	2026
Aran Sulayman	Ledamot	2027
Kim Eriksson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Olofsson	Suppleant	2026
Susanna Lillkull	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tomas Ericson, Borev Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Erik Johansson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Borev Revision AB ges mandat att utse	2026
Ingela Sander	2026

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nebiat Tzeghe	2026
Torbjörn Starkman	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 334 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 336 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-02-01 då den höjdes med 4%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4% från och med 2026-01-01.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	17 980	17 192	16 148	15 257	14 924
Resultat efter finansiella poster	664	-313	207	-529	-11 250
Soliditet %	-17	-18	-17	-17	-15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	93	90	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	832	799	753	724	710
Energikostnad kr/kvm	326	296	269	238	245
Sparande kr/kvm	147	103	126	161	180
Skuldsättning kr/kvm	2 397	2 462	2 535	2 608	2 687
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 547	2 616	2 694	2 772	2 856
Räntekänslighet %	3,1	3,3	3,6	3,8	4,0

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 499 840	624 557	3 788 542	-14 188 672	-312 980
Disposition enl. årsstämmobeslut				-312 980	312 980
Reservering underhållsfond			2 118 000	-2 118 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-332 313	332 313	
Årets resultat					664 286
Vid årets slut	1 499 840	624 557	5 574 229	-16 287 339	664 286

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-14 501 652
Årets resultat	664 286
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 118 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	332 313
Summa	-15 623 053

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 15 623 053**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 979 843	17 191 573
Övriga rörelseintäkter		2 400	6 280
Summa rörelseintäkter		17 982 243	17 197 853
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	–10 473 718	–10 895 649
Övriga externa kostnader	Not 4	–2 638 949	–2 632 332
Personalkostnader	Not 5	–304 588	–327 077
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	–2 118 749	–2 118 749
Övriga rörelsekostnader		1 190	–3 280
Summa rörelsekostnader		–15 534 814	–15 977 088
Rörelseresultat		2 447 429	1 220 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 933	6 704
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	–1 793 076	–1 540 449
Summa finansiella poster		–1 783 143	–1 533 745
Resultat efter finansiella poster		664 286	–312 980
Årets resultat		664 286	–312 980



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 059 375	40 114 271
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	625 683	689 537
Summa materiella anläggningstillgångar		38 685 059	40 803 808
Summa anläggningstillgångar		38 685 059	40 803 808
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		21 483	13 852
Övriga fordringar	Not 10	188 171	184 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 164 539	1 051 532
Summa kortfristiga fordringar		1 374 193	1 249 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	7 829 821	5 051 915
Summa kassa och bank		7 829 821	5 051 915
Summa omsättningstillgångar		9 204 014	6 301 819
Summa tillgångar		47 889 073	47 105 627



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 124 397	2 124 397
Fond för yttre underhåll		5 574 229	3 788 542
Summa bundet eget kapital		7 698 626	5 912 939
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 287 339	-14 188 672
Årets resultat		664 286	-312 980
Summa fritt eget kapital		-15 623 053	-14 501 652
Summa eget kapital		-7 924 427	-8 588 713
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 158 390	25 426 250
Summa långfristiga skulder		16 158 390	25 426 250
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	34 653 470	26 756 580
Leverantörsskulder		2 223 697	978 040
Skatteskulder	Not 14	47 233	54 173
Övriga skulder	Not 15	212 984	208 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 517 726	2 270 834
Summa kortfristiga skulder		39 655 110	30 268 090
Summa eget kapital och skulder		47 889 073	47 105 627



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 447 429	1 220 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 118 749	2 118 749
	4 566 178	3 339 514
Erhållen ränta	2 440	6 704
Erlagd ränta	-1 620 905	-1 552 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 947 713	1 793 247
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-116 796	39 714
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 317 959	-20 047
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 148 876	1 812 914
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 370 970	-1 549 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 370 970	-1 549 720
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 777 906	263 194
Likvida medel vid årets början	5 051 915	4 788 721
Likvida medel vid årets slut	7 829 821	5 055 195



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder*	16 514 036	15 930 216
Hyror, lokaler	24 528	22 773
Hyror, garage	408 000	366 049
Hyror, p-platser	532 500	491 585
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 392	-7 365
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 572	-1 358
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-47 981	-42 967
Rabatter	0	-375
Elavgifter	57 551	11 318
Bredbandsavgifter**	74 840	0
Övriga lokalintäkter	8 500	0
Pantförskrivningsavgifter, överlåtelseavgifter och avgift för andrahandsuthyrning	427 833	421 697
Summa nettoomsättning	17 979 843	17 191 573

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

**Obligatoriskt tillägg i föreningen som ingår i begreppet årsavgift i flerårsöversikten

Not 3 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-332 313	-377 886
Reparationer	-439 377	-1 098 321
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-581 958	-555 630
Försäkringspremier	-370 052	-361 294
Kabel- och digital-TV*	-232 101	-146 812
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 181	-9 872
Serviceavtal	-291 186	-261 293
Obligatoriska besiktningar	-13 750	-19 506
Bevakningskostnader	0	-26 988
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-3 525
Snö- och halkbekämpning	-175 056	-398 206
Förbrukningsinventarier	-15 878	-46 628
Fordons- och maskinkostnader	-15 000	-16 100
Vatten	-1 439 681	-1 249 766
Fastighetsel	-1 676 664	-1 543 003
Uppvärmning	-3 795 908	-3 479 313
Sophantering och återvinning	-568 867	-701 595
Förvaltningsarvode drift	-515 745	-599 911
Summa driftskostnader	-10 473 718	-10 895 649

*Utökat avtal från oktober 2025.

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-2 339 506	-2 248 750
IT-kostnader	-4 696	-9 870
Arvode, yrkesrevisorer	-30 100	-31 888
Övriga försäljningskostnader	-15 876	-16 496
Övriga förvaltningskostnader	-61 314	-133 907
Kreditupplysningar	-2 835	-10 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-56 117	-62 744
Representation	-5 893	0
Kontorsmateriel	-28 122	-25 781
Telefon och porto	-81 624	-59 213
Konstaterade förluster hyror/avgifter	125	-120
Befarade förluster hyror/avgifter	-3 464	-2 394
Bankkostnader	-9 099	-8 591
Övriga externa kostnader	-428	-22 079
Summa övriga externa kostnader	-2 638 949	-2 632 332

Not 5 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-56 500	-55 000
Sammanträdesarvoden	-99 400	-84 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-79 500	-111 500
Sociala kostnader	-69 188	-76 577
Summa personalkostnader	-304 588	-327 077

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-459 538	-459 538
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 595 357
Avskrivning Installationer	-63 854	-63 854
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 118 749	-2 118 749

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 792 260	-1 540 449
Övriga räntekostnader	-816	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 793 076	-1 540 449

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	22 976 917	22 976 917
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	61 115 823	61 115 823
Markanläggning	726 987	726 987
	87 329 727	87 329 727
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	87 329 727	87 329 727
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 726 858	-14 267 319
Tillkommande utgifter	-31 761 612	-30 166 255
Markanläggningar	-726 987	-726 987
	-47 215 456	-45 160 561
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-459 538	-459 538
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 595 357	-1 595 357
	-2 054 895	-2 054 895
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-49 270 352	-47 215 456
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 059 375	40 114 271
Varav		
Byggnader	7 790 521	8 250 059
Mark	2 510 000	2 510 000
Tillkommande utgifter	27 758 855	29 354 211
Taxeringsvärden		
Bostäder	288 000 000	310 000 000
Lokaler	4 407 000	4 707 000
Totalt taxeringsvärde	292 407 000	314 707 000
<i>varav byggnader</i>	<i>190 864 000</i>	<i>202 865 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>101 543 000</i>	<i>111 842 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier	1 108 720	1 108 720
Installationer	929 584	929 584
	2 038 304	2 038 304
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 038 304	2 038 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	-1 108 720	-1 108 720
Installationer	-240 046	-176 192
	-1 348 766	-1 284 912
Årets avskrivningar		
Installationer	-63 854	-63 854
	-63 854	-63 854
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 412 620	-1 348 766
Restvärde enligt plan vid årets slut	625 683	689 537
Varav		
Installationer	625 683	689 537

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	188 171	184 520
Summa övriga fordringar	188 171	184 520

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 493	0
Förutbetalda försäkringspremier	386 480	370 052
Förutbetalda driftkostnader	35 143	31 817
Förutbetalt förvaltningsarvode	601 873	584 291
Förutbetald renhållning	0	15 898
Förutbetald kabel-tv-avgift	112 850	36 887
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	100	12 588
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 600	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 164 539	1 051 532

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	685	685
Bankmedel	500 001	1
Transaktionskonto	7 329 135	5 051 229
Summa kassa och bank	7 829 821	5 051 915

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	50 811 860	52 182 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-598 470	-830 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-34 055 000	-25 926 580
Långfristig skuld vid årets slut	16 158 390	25 426 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,89%	2025-03-30	8 650 000,00	-8 600 000,00	50 000,00	0,00
SWEDBANK	3,89%	2025-11-28	9 292 500,00	-8 977 500,00	315 000,00	0,00
SWEDBANK	2,32%	2026-02-28	0,00	8 977 500,00	0,00	8 977 500,00
SWEDBANK	2,84%	2026-03-25	0,00	8 600 000,00	100 000,00	8 500 000,00
SBAB	3,89%	2026-09-10	7 750 000,00	0,00	150 000,00	7 600 000,00
SWEDBANK	4,09%	2026-11-25	9 292 500,00	0,00	315 000,00	8 977 500,00
SWEDBANK	2,98%	2027-03-25	7 984 080,00	0,00	204 720,00	7 779 360,00
SBAB	3,50%	2027-11-12	9 213 750,00	0,00	236 250,00	8 977 500,00
Summa			52 182 830,00	0,00	1 370 970,00	50 811 860,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 598 470 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av nästa års amortering på 598 470 kr avser 78 750 kr planenlig amortering år 2025. På grund av fel datum i betalfil skedde amorteringen först 2026-01-02.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. SBAB lån om 7 600 000 kr betraktas som kortfristigt då lånet villkorsändras år 2026. 50 000 kr avser dock planenlig amortering år 2025, men på grund av fel datum i betalfil skedde amorteringen först 2026-01-02.

Även Swedbank lån om 8 977 500 kr, 8 500 000 kr och 8 977 500 kr villkorsändras under 2026 och betraktas därför som kortfristig skuld.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Långfristiga skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen uppgår till 42 934 510 kr

Not 14 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	581 958	555 630
Debiterad preliminärskatt	-534 725	-501 457
Summa skatteskulder	47 233	54 173

Not 15 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	281 213	0
Medlemmarnas reparationsfonder	87 012	89 926
Övriga skulder	-281 213	0
Skuld för moms	1 356	0
Skuld sociala avgifter och skatter	124 616	118 536
Summa övriga skulder	212 984	208 462

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	249 010	76 839
Upplupna driftskostnader	376	48 176
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	69 568	499 467
Upplupna elkostnader	151 765	181 131
Upplupna värmekostnader	528 974	466 932
Upplupna kostnader för renhållning	8 611	813
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	149
Upplupna revisionsarvoden	30 000	29 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 563	12 806
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 468 859	955 521
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 517 726	2 270 834

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	61 873 000	61 873 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-08

Uppsala, datum enligt elektronisk underskrift



Maria Haglund



Pär-Olof Forsberg



Shilan Zakholi



Aran Sulayman



Ellinor Caceres Larsson



Kim Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Ericson

Tomas Ericson, Borev Revision AB
Auktoriserad revisor



Erik Johansson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

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

Eventualförpliktelser

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

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

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

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

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

BRF Kastellberget

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

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

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

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

