

Årsredovisning 2025

Brf Kapten Blå

769620-2212



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Kapten Blå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kviberg 741:179	2011	Göteborg
Kviberg 741:183	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 6 035 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 146 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hans Pollak	Ordförande
Joakim Lundberg	Styrelseledamot
Lisa Rasmusson	Styrelseledamot
Patrik Löfving	Styrelseledamot
Roger Jonasson	Styrelseledamot
Sara Janson	Styrelseledamot
William Stridsberg	Styrelseledamot

Valberedning

Agneta Olsson
Jeanette Nyström
Sandra Fredén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, eller av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● LED-belysning har installerats på gården samt i cykelrummet och i teknikrummet
Brytskydd har monterats på källardörrarna
Galler har monterats på rökluckor för att förhindra inbrottsförsök
Solceller har monterats och är nu i drift
- 2024** ● Ommålning av fasad och sockel på västra gaveln på Rustmästaregatan 21-23
Förlängning och uppgradering av avtal med Telia innebärande ny hårdvara och högre hastighet
Ny underhållsplan Planima med möjlighet till tätare uppdateringar är framtagen i samarbete med SBC
OVK genomförd där 90% av lägenheterna kontrollerades
Elsäkerhetsbesiktning av allmänna utrymmen med tillhörande åtgärder
Ny lösning tilluft garage
Genomförda markarbeten på gården p g a sättningar
- 2024-2025** ● Omfogning av västra och östra fasaden på Rustmästaregatan 21-23
- 2025** ● Klippning av alla träden på gården i september
Översyn av rökluckor samt entrédörrarnas uppställningsanordningar
Ommålning av norra fasaden på Rustmästaregatan 21-23

Planerade underhåll

- 2026** ● Linjemålning i garaget
- Omfogning av östra fasaden på Rustmästaregatan 25-31
 - Renovering av grillen på gården
 - Stamspolning i alla lägenheter
 - Omfogning av balkongers anslutning mot betongfasad, våning 4
 - Utveckling av lekplatsen i samarbete med en grupp medlemmar efter motion på årsstämma 2025
 - Ommålning fasader samt socklar på samtliga kortsidor på Rustmästaregatan 21-23 och Rustmästaregatan 25-31
 - Besiktning av balkongers anslutning mot vägg. Stickprov på balkonger som går mot plåtfasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Fastighetsskötsel	Esplanad Förvaltning AB
Hissar och garageport	Kone AB
Porttelefoni och passersystem	AT Installation AB
Styrssystem för elcentral och ventilation	Assemblin AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öster om Bellevue, med en andel på 10.64%.

Samfälligheten förvaltar gator och gemensamhetsanläggningar i området.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Nytt avtal avseende hissar tecknat under hösten med Hiss teknik AB. Avtalet gäller fr o m 260101.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 123 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 122 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 705 471	5 545 720	5 140 309	4 620 392
Resultat efter fin. poster	-1 743 890	-1 239 874	-1 208 178	-514 106
Soliditet (%)	75	75	74	74
Yttre fond	6 285 806	4 515 396	4 094 734	3 551 034
Taxeringsvärde	164 354 000	168 718 000	168 718 000	168 718 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	823	817	715	641
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	88,3	83,4	89,5
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 685	7 776	7 953	8 296
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 490	6 567	6 716	7 006
Sparande / kvm totalyta, kr	125	154	158	237
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	51	61	58
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	60	63	54	52
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	33	33	27	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	161	147	142	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,06	2,69	1,24	0,77
Räntekänslighet (%)	9,34	9,57	12,4	11,47

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 482 540 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat ryms inom årets avskrivningar. Föreningen har en stabil ekonomi med ett positivt kassaflöde. Styrelsen följer löpande upp ekonomin i föreningen och vidtar åtgärder vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	152 690 000	-	-	152 690 000
Fond, yttre underhåll	4 515 396	-	1 770 410	6 285 806
Balanserat resultat	-14 373 276	-1 239 874	-1 770 410	-17 383 560
Årets resultat	-1 239 874	1 239 874	-1 743 890	-1 743 890
Eget kapital	141 592 246	0	-1 743 890	139 848 357

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 383 560
Årets resultat	-1 743 890
Totalt	-19 127 449

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 860 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 380
Balanseras i ny räkning	-20 937 069
	-19 127 449

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 674 431	5 545 720
Övriga rörelseintäkter	3	41 754	33 831
Summa rörelseintäkter		5 716 185	5 579 551
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 016 966	-2 915 110
Övriga externa kostnader	9	-215 608	-188 969
Personalkostnader	10	-237 418	-240 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 587 562	-2 253 768
Summa rörelsekostnader		-6 057 554	-5 598 674
RÖRELSERESULTAT		-341 369	-19 123
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 320	55 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 428 840	-1 276 441
Summa finansiella poster		-1 402 520	-1 220 751
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 743 890	-1 239 874
ÅRETS RESULTAT		-1 743 890	-1 239 874

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	181 262 236	185 185 521
Maskiner och inventarier	13	1 347 540	11 817
Summa materiella anläggningstillgångar		182 609 776	185 197 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		182 609 776	185 197 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		116 859	129 002
Övriga fordringar	14	3 282 124	2 499 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	560 815	272 251
Summa kortfristiga fordringar		3 959 798	2 900 390
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 113 516	1 570 168
Summa kassa och bank		1 113 516	1 570 168
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 073 315	4 470 558
SUMMA TILLGÅNGAR		187 683 091	189 667 896

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		152 690 000	152 690 000
Fond för yttre underhåll		6 285 806	4 515 396
Summa bundet eget kapital		158 975 806	157 205 396
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 383 560	-14 373 276
Årets resultat		-1 743 890	-1 239 874
Summa ansamlad förlust		-19 127 449	-15 613 150
SUMMA EGET KAPITAL		139 848 357	141 592 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	24 128 000
Summa långfristiga skulder		0	24 128 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	46 381 000	22 799 000
Leverantörsskulder		184 563	162 149
Skatteskulder		3 927	0
Övriga kortfristiga skulder		294 967	41 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	970 277	944 601
Summa kortfristiga skulder		47 834 734	23 947 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		187 683 091	189 667 896

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-341 369	-19 123
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 587 562	2 253 768
	2 246 193	2 234 645
Erhållen ränta	26 320	55 690
Erlagd ränta	-1 420 449	-1 271 086
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	852 063	1 019 249
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-274 155	194 905
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	296 693	-70 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten	874 601	1 143 419
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-546 000	-1 069 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-546 000	-1 069 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	328 601	74 419
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 055 930	3 981 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 384 532	4 055 930

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Kapten Blå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,80 %
Yttertak	5,06 %
Fasader	3,18 %
Balkonger	3,18 %
Fönster	1,83 %
Stamledningar VA	2,32 %
Stamledningar Värme	1,28 %
Styr & övervakning	7,17 %
Ventilation	5,06 %
El	2,32 %
Hissar	3,91 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Installationer	4,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 444 920	4 446 420
Hysesintäkter, lokaler	82 588	81 308
Hysesintäkter, p-platser	534 800	455 754
Kabel-TV/Bredband	174 636	225 456
El	409 587	336 425
Övriga intäkter	27 900	357
Summa	5 674 431	5 545 720

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Nycklar/lås vidarefakturerering	5 200	5 700
Påminnelseavgift	120	180
Pantförskrivningsavgift	6 468	8 022
Överlåtelseavgift	4 373	9 671
Administrativ avgift, moms	20	29
Administrativ avgift	3 100	232
Andrahandsuthyrning	11 760	10 000
Öres- och kronutjämning	-7	-3
Ersättn.fr.försäkr.bolag	10 720	0
Summa	41 754	33 831

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	253 485	234 406
Städning	201 045	178 937
Besiktning och service	368 714	488 475
Trädgårdsarbete	2 236	2 114
Snöskottning	0	1 398
Övrigt	1 250	2 488
Summa	826 730	907 818

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Underhåll	0	928
Bostäder	5 763	5 418
Bostäder VVS	0	619
Trapphus/port/entr	975	0
Dörrar och lås/porttele	18 660	33 452
VA	0	2 738
Ventilation	26 695	104 743
El	3 393	18 236
Hissar	12 973	0
Tak	0	16 056
Fasader	264 999	1 615
Fönster	0	1 750
Balkonger	36 139	0
Gård/markytor	0	31 250
Garage och p-platser	38 773	19 067
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	9 519
Summa	408 370	245 390

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	50 380	89 590
Summa	50 380	89 590

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	482 540	362 584
Uppvärmning	428 746	450 339
Vatten	237 755	237 478
Summa	1 149 041	1 050 401

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 930	106 736
Bredband/Kabeltv	178 563	238 731
Samfällighet	277 412	259 264
Fastighetsskatt	23 540	17 180
Summa	582 445	621 911

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 698	3 913
Övriga förvaltningskostnader	68 988	64 563
Juridiska kostnader	9 375	0
Revisionsarvoden	25 500	27 750
Ekonomisk förvaltning	79 896	76 212
Konsultkostnader	18 151	16 531
Summa	215 608	188 969

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	186 280	189 070
Sociala avgifter	51 138	51 757
Summa	237 418	240 827

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	2	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 428 837	1 276 284
Övriga räntekostnader	1	157
Summa	1 428 840	1 276 441

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	209 489 739	209 489 739
Omklassificeringar	-1 470 579	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	208 019 160	209 489 739
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 304 218	-22 052 658
Årets avskrivning	-2 452 706	-2 251 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 756 924	-24 304 218
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	181 262 236	185 185 521
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>35 560 000</i>	<i>35 560 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	131 354 000	126 718 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	42 000 000
Summa	164 354 000	168 718 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	85 448	85 448
Omklassificeringar	1 470 619	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 556 067	85 448
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-73 631	-71 423
Årets avskrivning	-134 896	-2 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-208 527	-73 631
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1 347 540	11 817

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 572	10 405
Skattefordringar	0	2 433
Övriga fordringar	537	537
Nabo Klientmedelskonto	2 212 617	1 417 300
Borgo	1 058 399	1 068 462
Summa	3 282 124	2 499 137

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	471 129	193 122
Försäkringspremier	74 074	71 227
Förvaltning	15 612	7 902
Summa	560 815	272 251

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-01-28	2,32 %	7 167 000	7 236 000
SEB	2026-01-28	3,74 %	12 064 000	12 064 000
SEB	2026-01-28	3,74 %	12 064 000	12 064 000
SEB	2026-03-28	2,20 %	15 086 000	15 563 000
Summa			46 381 000	46 927 000
Varav kortfristig del			46 381 000	22 799 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 036 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 991	3 858
El	60 620	62 905
Uppvärmning	53 080	55 240
Utgiftsräntor	24 234	15 843
Vatten	20 483	35 049
Löner	182 280	177 630
Sociala avgifter	57 000	56 000
Förutbetalda avgifter/hyror	554 589	514 076
Beräknat revisionsarvode	12 000	24 000
Summa	970 277	944 601

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	55 255 000	55 255 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Alla våra fyra lån har lagts om från SEB till Nordea med nya villkor under första kvartalet 2026. I samband med omläggning har amortering gjorts med 2 000 000 kr. Nytt avtal gällande våra hissar har trätt i kraft med Hissteknik i Göteborg AB fr o m 260101.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborgs kommun

Hans Pollak
Ordförande

Joakim Lundberg
Styrelseledamot

Lisa Rasmusson
Styrelseledamot

Patrik Löfving
Styrelseledamot

Roger Jonasson
Styrelseledamot

Sara Janson
Styrelseledamot

William Stridsberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 13:52

DOCUMENT ID:

SylFZhx62-l

ENVELOPE ID:

Hyubnx6hZe-SylFZhx62-l

DOCUMENT NAME:

Brf Kaptен Blå, 769620-2212 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

20 pages

SHA-512:

f44e1fce0666cec82ef0671e3723e48dfd7060249ca2777

fd6d49ad35ddc2412d50fe183f3c8751dc675627facc01

d8d6015397fc36ca9bd6ed7fc6566b77f5

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KARL HANS POLLAK pollak.hans@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:26 15.04.2026 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 172.253.7.127
2. SARA JOHANNA JANSON sara.janson@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 14:42 15.04.2026 14:41	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.189.74
3. LISA MAGDALENA RASMUSSEN lisa.rasmussen@hotmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:05 15.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.70.63
4. William Henrik Stridsberg stridsbergw@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:42 15.04.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.90.26
5. JOAKIM LUNDBERG jockobyn@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 20:17 15.04.2026 20:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.176.136
6. PATRIK LÖFVING lofvingpatrik@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 05:59 15.04.2026 17:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.105
7. Roger Mikael Cesar Jonasson roger.jonasson@bahnhof.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 22:33 16.04.2026 22:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.37.97
8. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 10:28 17.04.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.55

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kapten Blå, org.nr 769620-2212.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kapten Blå för år 2025.

Enligt vår 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-05 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kapten Blå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.04.2026 10:28

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 15.04.2026 13:52

DOCUMENT ID:

HJtb3l62-l

ENVELOPE ID:

ByYZ2e6hbe-HJtb3l62-l

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Kapten Blå.pdf

2 pages

SHA-512:

67f7195caa05c0083fce77c18c9afcd8cb4afa7309d86b

4b43484c8044a393ca09ceb970f49c89309da0b2a1525

b5f909ba4a08beff8d5bf2ddb5490c8b0bbd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	17.04.2026 10:28	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	17.04.2026 10:25	Low	IP: 208.56.29.55

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed