

# Årsredovisning 2025

Brf Kaptenen i Riksten

769631-7176



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Kaptenen i Riksten

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 6         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 7         |
| Resultatdisposition                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 17</b> |

# 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 Botkyrka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-02 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:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun          |
|----------------------|---------|-----------------|
| Startbanan 1         | 2020    | Botkyrka Kommun |
| Södra Underhållet 9  | 2020    | Botkyrka Kommun |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 54 bostadsrätter om totalt 4 288 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 288 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                  |                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------|
| I M A Janina A Åkerström Jonsson | Ordförande                                           |
| Johan Lennvall                   | suppleant                                            |
| Orhan Tanimak                    | suppleant                                            |
| Åsa Maria Broman                 | Styrelseledamot                                      |
| Lisa Doloh                       | Styrelseledamot                                      |
| Lena Karlsson                    | Styrelseledamot, vice ordförande (flyttade okt 2025) |
| Camilla Bystedt                  | Styrelseledamot (flyttade nov 2025)                  |

### Valberedning

Nina Stenbjörn

## Firmateckning

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

## Revisorer

Tony Laiho Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

**2027** ● Rengöring papptak

## Avtal med leverantörer

|                                                         |                                 |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning                                   | Nabo (från 1 dec 2023)          |
| Otillåten parkering & två betal p-platser för besökande | Smart Parkering                 |
| Snöröjning & halkbekämpning                             | Addstruction AB (från nov 2023) |

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Riksten avger härmed Verksamhetsberättelsen för ovannämnda räkenskapsår:

Allmänt om verksamheten

Ändamål: Bostadsrättsföreningen Kaptenen i Riksten har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan tidsbegränsning.

Föreningen start: Föreningen registrerades 2016-02-17 och förvärvade under 2020 fastigheterna Södra Underhållet 9 och Startbanan 1 via köp från SHH (numera Birger Bostad).

Föreningens säte: i Botkyrka Kommun

Byggprojektet: Har genomförts med Birger Bostadsutveckling AB som totalentreprenör/"Byggherre" och med Peab Anläggning AB som underentreprenör för markentreprenaden och Götenehus AB som underentreprenör för husentreprenaden, för uppförande av 54 bostäder samt 6 förrådslokaler.

Försäkring: Fastigheten har under innevarande verksamhetsår varit försäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsskatt: Bostäderna är befriade från fastighetsavgift i 15 år, med värdeåret 2022 (första inflytt skedde den 7 dec 2021).

## Ekonomisk Plan & Kostnadskalkyl

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2021-08-30.

Beräknat anskaffningsvärde enligt kostnadskalkylen uppgick till 194 941 000 kr vilket finansierats med fastighetslån på 51 456 000 kr och insatser 143 485 000 kr.

Styrelse under verksamhetsåret:

- Janina Åkerström Johnson – ordförande/ledamot
- Lena Karlsson - vice ordförande/felanmälningar/ledamot (flyttade okt 2025)
- Camilla Bystedt - avtal/ledamot (flyttade nov 2025)

- Åsa Broman – ekonomi/ledamot
- Lisa Doloh – trädgård/ledamot
- Orhan Tanimak – suppleant
- Johan Lennvall - suppleant

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22 med beslut gällande omval av sittande ledamöter och sittande suppleanter. Stämman beslöt också att behålla vår revisor som givit styrelsen god ekonomisk ledning.

Under verksamhetsåret inträffade förändringar inom styrelsen vilket noterades hos Bolagsverket till en kostnad av 900 kr.

Antal styrelsemöten under 2025: Styrelsen har haft 13 styrelsemöten under året, med uppehåll för sommarsemester och jul/nyårsledighet.

Styrelsens arbete: Förutom styrelsemöten – där bland annat beslut fattas – har styrelsen haft en mängd arbetsuppgifter utanför styrelsemötena. Större delen av arbetet innebär administrativt arbete (ekonomi, medlemshantering, felanmälningar, bevakning av inkommande mail och hantering av förekommande ärenden och fortsatt uppföljning av kvarvarande åtgärder från vår Garantibesiktning 2 år) och återkommande kontakter med byggherren Birger Bostad, entreprenören Götenehus och våra avtalspartners. I slutet på verksamhetsåret beslöt styrelsen att gå med i BoAppa vilket också ledde till medlemskap i Bostadsrätterna. Uppladdning av dokumentation påbörjades men under verksamhetsåret var endast styrelsen ansluten till BoAppa.

Föreningen har haft god och uppskattad hjälp av våra medlemmar inom Trädgårdsgruppen som har skött klippning av våra gemensamma gräsmattor. Föreningen har också haft två städdagar under året (vår och höst) i samarbete med Trädgårdsgruppen/styrelsen.

Allmän information till medlemmar från styrelsen: Går ut via Nabo till medlemmarnas anmälda email-adresser. Övrig information sätts upp på föreningens anslagstavla.

Via Nabo-portalen finns övrig information till våra medlemmar gällande bland annat BRF Kaptenen Regler (trivsel/allmänna/bygg), våra stadgar, information om vitvaror, instruktioner gällande felanmälan till styrelsen, olika informationsbroschyrer som rör våra lägenheter samt dokumentation från stämmor.

Information från medlemmar till styrelsen: Sker via styrelsens email/postlåda vid Sop-rummet/via Nabo-portalen eller till exempel vid personlig kontakt med styrelsen.

Medlemmar: Föreningens medlemmar uppgick vid årets början till 75 och vid årets slut till 75 det vill säga att 13 medlemmar har utträtt och 13 medlemmar har flyttat in.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Avtal som tecknats/pågående:

- Avtal med Smart Parkering AB gällande vår innegård och våra två besöksparkeringar, sedan maj 2023
- Avtal med Nabo, sedan 1 dec 2023
- Avtal med Addstruction AB (ett Tullinge företag) gällande snöröjning, sedan nov 2023.
- Parkeringsavtal mellan BRF Kaptenen och medlemmar ingicks i mars 2023 och gäller fortsättningsvis för nya medlemmar
- Avtal – Nyttjanderätt av upplåten mark mellan BRF Kaptenen och berörda medlemmar ingicks under 2024 och gäller fortsättningsvis för medlemmar som har upplåten mark.
- Avtal – Andrahandsuthyrning, sedan 2022

Försäkringsärende: Inga incidenter har skett under verksamhetsåret.

Grannsamverkan: Föreningen har sedan hösten 2023 gått med i Grannsamverkan vilket bland annat innebär att boende har via Appen Grannsamverkan tillgång till regelbunden information om brottslighet i vårt närområde och råd om hur vi kan skydda oss mot inbrott. Grannsamverkan är en metod som bygger på ett samarbete mellan de boende och andra aktörer som till exempel polisen. Syftet är att minska brottsligheten och öka tryggheten och trivseln i bostadsområdet.

Två-års garantibesiktningen - april 2024: Garantibesiktningen utfördes av Skyhill AB tillsammans med representanter från både Birger Bostad, Götenehus, Peab och styrelsen. Besiktningen omfattade samtliga lägenheter, yttre fasader, tak och själva BRF-området. Efter erhållet besiktningsprotokoll, har uppföljning av åtgärder startats. Vid verksamhetsårets slut 2025 kan styrelsen konkludera att flertalet åtgärder är slutförda men fortfarande saknas ett antal åtgärder, vilket styrelsen arbetar vidare med under 2026.

Gemensamma utrymmen: Under verksamhetsåret har styrelsen genomfört så kallade "ronderingar" för att överse ordning och reda i våra gemensamma utrymmen. Som ofta förekommande i BRFer är även vårt gemensamma sop-rum en ständig utmaning. Styrelsen har under året haft ett antal ärenden beträffande vad som får/ej får förvaras/hanteras i våra lägenhetsförråd och även påmint om gemensam skötsel av förrådsgångarna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Öppnat ett bankkonto – SHB/Tullinge: På detta konto hamnar till exempel inkomster från våra två gäst-parkeringar, överföringar av gemensamt sparande för kommande underhåll (ca 43,000 kr) och överföringar på kr 350,000 från Nabos klientmedelskonto. Vid verksamhetsårets slut hade vi 458,041 kr på vårt sparkonto i SHB (jämfört med 36,686 vid föregående verksamhetsårs slut).

Månadsavgiften: Ingen höjning av månadsavgiften har gjorts under 2025. Ett sparande på 200 kr/mån/lgh initierades september 2025 för att bygga upp ett sparande för kommande underhåll rörande vår BRF.

Nordea Hypotek – jan-maj 2025:

- 15,436,800 milj – fast ränta 3,01% - omsätts i maj 2025
- 12,582,400 milj – fast ränta 4,010% - omsätts 2026
- 14,150,400 milj – fast ränta 3,23% - omsätts 2027

o Amortering under verksamhetsåret: 514,560 kr.

- 8 milj – rörlig ränta (jan 2025 - 3,200% & maj 2,80%),

Ovanstående belåning rådde från januari 2025 till maj 2025, därefter såg låne-bilden ut enligt följande:

Nordea Hypotek – maj 2025:

- 12,582,400 milj – fast ränta 4,010% - omsätts 2026
- 14,150,400 milj – fast ränta 3,23% - omsätts 2027

o Skuld vid verksamhetsårets slut: 26,218,240

Svenska Handelsbanken:

Två lån flyttades under maj 2025 från Nordea till Svenska Handelsbanken och slogs samman till ett lån, enligt följande: 15,436,800 milj & 8 milj =

- 23,436,800 milj – fast ränta 2,880%.

o Amortering under verksamhetsåret: 117,184 kr, omsätts 1 juni 2028.

o Skuld vid verksamhetsårets slut: 23,319,616

Belåningsgrad: Föreningen har lån på totalt cirka 49,537,856 miljoner vilket är en normal belåningsgrad för en nybildad BRF.

.

### Förändringar i avtal

Föreningen ingick under senare delen av verksamhetsåret ett avtal med BoAppa vilket också ledde till medlemskap i Bostadsrätterna, vilket visade sig vara ekonomiskt fördelaktigt både för avtalet med BoAppa (reducerad avgift) och ett avgiftsfritt medlemskap i Bostadsrätterna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 76 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 12 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2025        | 2024        | 2023        | 2022       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 3 420 868   | 3 391 227   | 3 394 496   | 2 275 798  |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 846 582  | -1 417 532  | -1 113 886  | -582 312   |
| Soliditet (%)                                      | 73          | 73          | 73          | -          |
| Yttre fond                                         | 171 520     | 77 233      | 100 053     | -          |
| Taxeringsvärde                                     | 111 964 000 | 111 000 000 | 111 000 000 | 68 000 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 729         | 729         | 729         | 487        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,1        | 91,1        | 91,3        | 91,8       |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 553      | 11 700      | 11 820      | 11 940     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 11 553      | 11 700      | 11 820      | 11 940     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 198         | 86          | 141         | 62         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 25          | 25          | 21          | 34         |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 48          | 40          | 34          | 24         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 73          | 65          | 55          | 58         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,28        | 3,97        | 3,39        | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,85       | 16,06       | 16,22       | 24,51      |

**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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**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.

## Upplysning vid förlust

Föreningens resultat visar en förlust. Det är inte ovanligt att nybyggda föreningar visar förluster p.g.a stora avskrivningar. Framtida ekonomiska åtagande finansieras genom framtida justerade årsavgifter.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2024-12-31         | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2025-12-31         |
|-----------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser              | 143 485 000        | -                                            | -                               | 143 485 000        |
| Fond, yttre underhåll | 77 233             | -                                            | 94 287                          | 171 520            |
| Balanserat resultat   | -4 178 305         | -1 417 532                                   | -94 287                         | -5 690 124         |
| Årets resultat        | -1 417 532         | 1 417 532                                    | -1 846 582                      | -1 846 582         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>137 966 396</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 846 582</b>               | <b>136 119 814</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -5 690 124        |
| Årets resultat      | -1 846 582        |
| <b>Totalt</b>       | <b>-7 536 706</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 182 018           |
| Balanseras i ny räkning              | -7 718 724        |
|                                      | <b>-7 536 706</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 3 420 868         | 3 391 227         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 47 570            | 39 536            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>3 468 438</b>  | <b>3 430 764</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -805 117          | -994 568          |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -109 656          | -87 081           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -65 454           | -65 450           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -2 697 192        | -1 696 236        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 677 419</b> | <b>-2 843 335</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-208 981</b>   | <b>587 429</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 748               | 1 458             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -1 638 349        | -2 006 419        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 637 601</b> | <b>-2 004 961</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 846 582</b> | <b>-1 417 532</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 846 582</b> | <b>-1 417 532</b> |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 12, 17 | 185 119 746        | 187 816 938        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>185 119 746</b> | <b>187 816 938</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>185 119 746</b> | <b>187 816 938</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 27 929             | 29 296             |
| Övriga fordringar                             | 13     | 3 523              | 1                  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14     | 69 013             | 60 799             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>100 465</b>     | <b>90 096</b>      |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 1 021 470          | 810 821            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 021 470</b>   | <b>810 821</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 121 935</b>   | <b>900 917</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>186 241 681</b> | <b>188 717 855</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT    | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 143 485 000        | 143 485 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 171 520            | 77 233             |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>143 656 520</b> | <b>143 562 233</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -5 690 124         | -4 178 305         |
| Årets resultat                               |        | -1 846 582         | -1 417 532         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 536 706</b>  | <b>-5 595 837</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>136 119 814</b> | <b>137 966 396</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 36 206 528         | 26 218 240         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>36 206 528</b>  | <b>26 218 240</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15, 17 | 13 331 328         | 23 951 360         |
| Leverantörsskulder                           |        | 97 147             | 70 667             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 11 097             | 8 568              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16     | 475 767            | 502 624            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>13 915 339</b>  | <b>24 533 219</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>186 241 681</b> | <b>188 717 855</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2025             | 2024             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-208 981</b>  | <b>587 429</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 2 697 192        | 1 696 236        |
|                                                                                 | <b>2 488 211</b> | <b>2 283 665</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 748              | 1 458            |
| Erlagd ränta                                                                    | -1 674 380       | -2 006 419       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>814 579</b>   | <b>278 704</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -10 369          | -11 423          |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 38 183           | 237 912          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>842 393</b>   | <b>505 193</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -631 744         | -514 560         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-631 744</b>  | <b>-514 560</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>210 649</b>   | <b>-9 367</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>810 821</b>   | <b>820 188</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 021 470</b> | <b>810 821</b>   |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kaptenen i Riksten 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, 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    | 1,30 % |
| Yttertak            | 2,44 % |
| Fasader             | 2,44 % |
| Balkonger           | 2,44 % |
| Fönster             | 2,44 % |
| Stamledningar VA    | 1,95 % |
| Stamledningar Värme | 1,22 % |
| Ventilation         | 3,25 % |
| El                  | 1,95 % |

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    | 3 124 440        | 3 124 440        |
| Övriga årsavgifter       | 0                | 1 400            |
| Hysesintäkter, p-platser | 242 363          | 243 650          |
| Övriga intäkter          | 54 065           | 21 737           |
| <b>Summa</b>             | <b>3 420 868</b> | <b>3 391 227</b> |

| NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | 2025          | 2024          |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning       | -4            | 1             |
| Övriga intäkter               | 4 374         | 0             |
| Ersättn.fr.försäkr.bolag      | 0             | 39 535        |
| Övriga rörelseintäkter        | 43 200        | 0             |
| <b>Summa</b>                  | <b>47 570</b> | <b>39 536</b> |

| NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2025          | 2024           |
|--------------------------|---------------|----------------|
| Fastighetsskötsel        | 170           | 4 270          |
| Besiktning och service   | 14            | 0              |
| Trädgårdsarbete          | 2 339         | 10 938         |
| Snöskottning             | 75 625        | 102 813        |
| Övrigt                   | 6 875         | 0              |
| <b>Summa</b>             | <b>85 023</b> | <b>118 021</b> |

| NOT 5, REPARATIONER     | 2025          | 2024          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 0             | 3 050         |
| Soprum/miljöanläggning  | 0             | 9 226         |
| Dörrar och lås/porttele | 0             | 45 865        |
| Ventilation             | 17 969        | 0             |
| El                      | 0             | 12 135        |
| Gård/markytor           | 30 375        | 0             |
| Garage och p-platser    | 11 873        | 0             |
| <b>Summa</b>            | <b>60 217</b> | <b>70 276</b> |

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2025     | 2024          |
|--------------|----------|---------------|
| Bostäder     | 0        | 88 106        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>88 106</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2025           | 2024           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 107 096        | 108 371        |
| Vatten       | 207 729        | 171 487        |
| Sophämtning  | 101 520        | 90 313         |
| <b>Summa</b> | <b>416 345</b> | <b>370 171</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 111 316        | 91 779         |
| Bredband/Kabeltv       | 132 216        | 132 215        |
| Fastighetsskatt        | 0              | 124 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>243 532</b> | <b>347 994</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2025           | 2024          |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förvaltningskostnader | 34 471         | 13 572        |
| Förbrukningsmaterial         | 5 899          | 1 856         |
| Juridiska kostnader          | 0              | 12 000        |
| Revisionsarvoden             | 12 500         | 2 500         |
| Ekonomisk förvaltning        | 52 500         | 52 500        |
| Konsultkostnader             | 0              | 1 034         |
| Bankkostnader                | 4 286          | 3 619         |
| <b>Summa</b>                 | <b>109 656</b> | <b>87 081</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2025          | 2024          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 54 000        | 54 000        |
| Sociala avgifter | 11 454        | 11 450        |
| <b>Summa</b>     | <b>65 454</b> | <b>65 450</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2025             | 2024             |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 1 633 231        | 2 000 249        |
| Övriga räntekostnader                               | 1 868            | 6 170            |
| Övriga finansiella kostn                            | 3 250            | 0                |
| <b>Summa</b>                                        | <b>1 638 349</b> | <b>2 006 419</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 192 057 527        | 192 057 527        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>192 057 527</b> | <b>192 057 527</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -4 240 589         | -2 544 353         |
| Årets avskrivning                             | -2 697 192         | -1 696 236         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 937 781</b>  | <b>-4 240 589</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>185 119 746</b> | <b>187 816 938</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>22 434 070</i>  | <i>22 434 070</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 98 000 000         | 92 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 13 964 000         | 19 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>111 964 000</b> | <b>111 000 000</b> |

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2025-12-31   | 2024-12-31 |
|--------------|--------------|------------|
| Skattekonto  | 3 523        | 1          |
| <b>Summa</b> | <b>3 523</b> | <b>1</b>   |

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2025-12-31    | 2024-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 920        | 11 022        |
| Försäkringspremier                                  | 37 331        | 36 652        |
| Förvaltning                                         | 15 762        | 13 125        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>69 013</b> | <b>60 799</b> |

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2025-12-31 | SKULD<br>2025-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek        | 2027-05-19               | 3,23 %                  | 13 635 840          | 14 150 400          |
| Nordea Hypotek        | 2025-05-21               | 3,02 %                  |                     | 15 436 800          |
| Nordea Hypotek        | 2025-05-19               | 3,20 %                  |                     | 8 000 000           |
| Nordea Hypotek        | 2026-05-20               | 4,01 %                  | 12 582 400          | 12 582 400          |
| Stadshypotek          | 2028-06-01               | 2,88 %                  | 23 319 616          |                     |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>49 537 856</b>   | <b>50 169 600</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 13 331 328          | 23 951 360          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 793 216 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                             | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El                          | 11 491         | 15 007         |
| Utgiftsräntor               | 171 466        | 207 497        |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 292 810        | 280 120        |
| <b>Summa</b>                | <b>475 767</b> | <b>502 624</b> |

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 51 456 000 | 51 456 000 |

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-10.

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

Botkyrka

---

Åsa Maria Broman  
Styrelseledamot

---

I M A Janina A Åkerström Jonsson  
Ordförande

---

Lisa Doloh  
Styrelseledamot

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

---

Tony Laiho  
Revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

19.03.2026 14:02

**SENT BY OWNER:**

Emine Kulbay • 19.03.2026 10:25

**DOCUMENT ID:**

ByUG-BK5bl

**ENVELOPE ID:**

HJEzbSYcbe-ByUG-BK5bl

**DOCUMENT NAME:**

portal.nabo.se\_shared\_rapporter\_arsredovisningPopup.  
php\_clientId=114989&annualDate=2025-12-31.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

9ed31583d66a3b14297dcbc17def2a97aeadd91dc245f7  
5a4449a0c8b9f56a63929381fd4db4cd79daa404201e6c  
5c0daad644ca5cb200bab91ff78f3657d40a

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. I M A Janina A Åkerström Jonsson<br>janina.akerstrom-johnson@hotmail.com |  Signed<br>Authenticated | 19.03.2026 12:07<br>19.03.2026 11:58 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.225.77.198  |
| 2. Åsa Maria Broman<br>asabroman@live.com                                   |  Signed<br>Authenticated | 19.03.2026 12:08<br>19.03.2026 12:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.205.154 |
| 3. LISA EMILIA DOLOH<br>lisa@javing.net                                     |  Signed<br>Authenticated | 19.03.2026 13:48<br>19.03.2026 13:47 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 185.117.107.14 |
| 4. Tony Tapani Laiho<br>tony@braekonomi.se                                  |  Signed<br>Authenticated | 19.03.2026 14:02<br>19.03.2026 14:01 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 16.16.28.220   |

\* 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

 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 Brf Kaptenen i Riksten**

Org.nr 769631-7176

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kaptenen i Riksten för räkenskapsåret 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Brf Kaptenen i Riksten enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

- 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 Brf Kaptenen i Riksten för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens 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 Brf Kaptenen i Riksten 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.

Stockholm den 19 mars 2026

Tony Laiho  
Revisor

# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

---

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.