



ÅRSREDOVISNING 2025

Brf Blåvalen



Årsredovisning

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

Avskrivningar

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

Ställda panter

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

Likviditet

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

Årsredovisning

för

Brf Blåvalen

769609-9162

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Blåvalen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, utgifter för drift samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningen styrs av lagar och förordningar och berörs framför allt av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Dessa lagar kompletteras av föreningens stadgar och trivselregler. Nuvarande stadgar har omarbetats och godkändes på föreningens två årsstämmor som hölls 2025-06-11 och 2025-11-05. De registrerades 2025-11-19.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003.
Ekonomisk plan registrerades 2012-05-24.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborg.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), äkta bostadsrättsförening. Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god kontroll över föreningens ekonomi. Styrelsen skall enligt de stadgar som gällde vid årsstämman: 7–9 ledamöter samt 1–2 suppleanter. Ledamot och suppleant kan utses för en tid på 1-2 år.

Styrelsens sammansättning har efter årsstämman 2025 varit:

Evalotta Stolt	Ordförande	omval till 2027
Annika Attesjö	Ledamot	omval till 2027
Frida Johansson	Ledamot	omval till 2027, avgår 2026
Olga Hemmerling	Ledamot	sittande till 2026
Annika Lundberg	Ledamot	sittande till 2026
Ingemar Nilsson	Ledamot	sittande till 2026
Johanna Kastensson	Ledamot	nyval till 2027, avgår 2026
Johanna Thorsell	Ledamot	nyval till 2026
Sanja Simic	Suppleant	nyval till 2027, avgår 2026

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten samt en workshop. Styrelsens förvaltningsgrupp har haft möte med föreningens tekniska förvaltare, Nabo, före varje styrelsemöte. Dessutom hålls ett antal möten under verksamhetsåret bl.a. avseende ekonomi, budget, avtal och övrig administration.

Valberedning

Ylva Dahlin
Vernesa Dzelic Tajadic

Sammanställande

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB
Internrevisor Esmeralda Claesson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av två styrelseledamöter i förening.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Olivedal 6:34 i Göteborgs kommun med därpå uppförda 3 st byggnader med 262 lägenheter, varav 12 st är hyresrätter.

Byggnaderna är uppförda 1965-67. Fastighetens värdeår är 1967.
Uppvärmning sker med fjärrvärme.

Lägenhetsfördelning:

94 st	1 rok
24 st	2 rok
51 st	3 rok
72 st	4 rok
21 st	5 rok

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked (2025) 21 526 kvadratmeter, varav 18 264 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 3 262 kvadratmeter utgör lokalyta.

Det finns 150 st garageplatser och 11 MC-platser som disponeras genom Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening. 10 stycken garageplatser är något större, s.k. SUV-platser. Föreningen har för närvarande ingen kö till garageplatser.

Föreningen har 17 lokaler och är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Gemensamma utrymmen: 4 tvättstugor, övernattningslägenhet, gemensamhetslokal och flera cykelrum och barncykelrum.

Delägarskap i samfällighetsföreningar

Föreningen äger en andel i Fridhem-Johannedal Samfällighetsförening. Föreningens andel i Fridhem (söder om bron) är 52,22%. Samfälligheten förvaltar mark och garageytor genom Bredablick Förvaltning.

Föreningens andel i Vegastadens Sopsug Samfällighetsförening är 14,6 %. Samfälligheten förvaltar den gemensamma sopsugsanläggningen.

Föreningens ekonomi

Räntekostnaderna har ökat betydligt för de lån som lades om. För att anpassa föreningens ekonomi till de höjda räntorna och de ökande kostnaderna generellt i samhället höjdes årsavgiften med 15 % 2025-01-01. Årsavgiften höjdes med 3 % 2026-01-01.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Teknisk status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig från 2026 till och med 2075. Underhållsplanen är styrelsens arbetsdokument och uppdateras kontinuerligt. Senaste uppdateringen gjordes 2025-10-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

-Takavvattning rörarbete	2025-2026
-Renovering av två hyreslägenheter	2025
-Dränering Jungmansgatan	2025-2026 Upphandling pågår
-Läckage gavel NP 59	2025-2026 Projektering pågår
-Översyn träfönster /fönsterdörrar på terasserna hus NP 49-59	2026-2027 Projektering pågår
-Ventilation Willys och Nia Movement utbyte av fläktaggregat och förbättring av styrning	2026-2027 Projektering pågår
-Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2026
-Uppfräschning entrépartier	2026
-Målning passage mellan NP 55 och NP 53	2026
-Utreda skicket på fasaderna	2026

Föreningen har under året haft en del problem med inläckande vatten, bland annat via tak och fasader. Arbete pågår för att åtgärda kända vattenläckor och säkerställa att ytterligare läckage inte uppstår. Detta sker bl.a. genom åtgärder avseende takavvattning, bortledning av dagvatten samt översyn av tätning av fasader.

Utöver detta arbetar samfälligheten Fridhem-Johannedal med ett omfattande projekt för att förbättra avvattningen och anlägga nytt tätskikt på samfällighetens gårdar.

Försäkring

Föreningen har avtal med IF Skadeförsäkring AB med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a. brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	PRIMÄR fastighetsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	NABO
Bredband/telefoni	Tele 2
Hissar	Motum (tidigare Vinga Hiss)
Elförsörjning	Göteborgs Energi/Fortum
Vatten, avlopp och avfallshantering	Göteborgs Stad Kretslopp och vatten

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i

- Bostadsrätterna intresseförening
- Fastighetsägarna
- Grannsamverkan

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har på många sätt varit en utmaning.

Ett stort lån (90 miljoner) med låg ränta löpte ut i slutet av 2024. Lånet delades upp i tre olika lån, den nya räntan tredubblades. Detta medförde tillsammans med ökade driftkostnader att lägenhetsavgifterna behövde höjas med 15 % vid årsskiftet 2024/25.

Det innebar att föreningens ekonomi stabiliserades.

Försäljningen av en hyreslägenhet tillsammans med att moms för åren 2019–2025 samt även fastighetsskatt betalades tillbaka till föreningen i slutet av året har medfört att 11.5 miljoner kunnat amorteras under året.

Avtalet med Nabo avseende teknisk förvaltning omförhandlades och en ny teknisk förvaltare tillsattes. Detta skapade en tydlig struktur som förenklade både uppföljning och styrning av den tekniska förvaltningen.

Föreningen har fått nya lokalhyresgäster under 2025. Frisörsalongen och tandläkarmottagningen har nya ägare och en keramiker har flyttat in i den gamla gemensamhetslokalen på Nordostpassagen 36. Föreningen har också en ny hyresgäst till det tidigare caféet på Nordostpassagen 36.

Föreningen har genom beslut dels på årsstämman 2025-06-11, dels 2025-11-05 antagit nya stadgar enligt Bostadsrätternas mall. Det gör det enklare att uppmärksamma behov av ändringar i stadgarna vid exempelvis lagändringar.

Omförhandling av samtliga garageplatser genomfördes under våren för att få enhetliga kontrakt på alla platser. Antalet platser minskades samtidigt till 150 stycken för att kunna frigöra nödutgångar och skapa ett antal SUV-platser. Samtidigt ökades antalet MC-platser med 5 stycken.

Föreningens tekniska förvaltare Nabo har tagit fram underlag för att upphandla för att dränera vid fastigheten NP 55–59 mot Jungmansgatan. Arbetet kommer att startas under våren 2026.

Under året har 2 hyresrätter renoverats.

En ny hemsida lanserades i maj.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	388
Antal medlemmar vid årets slut	392

Under verksamhetsåret 2025 har 31 lägenhetsöverlåtelse ägt rum. År 2024 var det 29 st.

En hyreslägenhet har upplåtits till bostadsrätt.

14 st lägenheter har varit uthyrda i andrahand, godkända av styrelsen. Avgift för andrahandsuthyrning tas ut enligt föreningens stadgar.

Pantsättningsavgiften är 1 % av gällande prisbasbelopp, den betalas av pantsättaren.

Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift är 2,5 % av gällande prisbasbelopp enligt föreningens stadgar.

Avgifterna höjdes med 15% 2025-01-01.

2026-01-01 höjs avgifterna med 3%.

Föreningens avgifter som ej går välja bort är:

- årsavgift (som inkluderar värme och vatten)
- tillägg för kabel-TV och bredband

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	25 237	22 441	20 734	18 418
Resultat eft. finansiella poster (tkr)	-1 319	-1 909	-18 829	-9 322
Soliditet (%)	53,3	51,7	50,2	53,8
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	973	825	758	653
Årsavgifternas andel av tot intäkt %*	63	63	63	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	11 422	12 135	12 393	11 520
Skuldsättning kr/kvm	9 314	8 989	9 163	8 518
Sparande kr/kvm*	110	167	451	0
Räntekänslighet*	12	15	16	0
Energikostnad kr/kvm*	219	202	177	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp och dagvatten) dividerat med total yta

Uppllysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för räkenskapsåret. Detta beror på att det omfattande projekt som drivs av Samfälligheten avseende renovering av områdets dagvattensystem blev betydligt mer kostsamt än beräknat.

Trots förlusten är föreningens kassaflöde stabilt. För att säkerställa finansiering av framtida underhållsbehov höjde styrelsen årsavgifterna med 3% från 1 januari 2026.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	243 380 751	51 219 620	200 000	-61 050 706	-1 909 464	231 840 201
Nyupplåtelse av lägenheter	1 091 524	2 538 476				3 630 000
Avs. fond enl stämman			3 700 000	-3 700 000		0
Balanseras i ny räkning				-1 909 464	1 909 464	0
Årets resultat					-1 319 345	-1 319 345
Belopp vid årets utgång	244 472 275	53 758 096	3 900 000	-66 660 170	-1 319 345	234 150 856

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-66 660 171
årets förlust	-1 319 345
	-67 979 516
behandlas så att	
avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	3 700 000
ianspråktagande av underhållsfond	0
i ny räkning överföres	-71 679 516
	-67 979 516

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Brf Blåvalen
Org.nr 769609-9162

7 (16)

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	25 237 445	22 440 786
Övriga rörelseintäkter	3	1 920 299	360 248
Summa rörelseintäkter		27 157 744	22 801 034
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-17 072 090	-13 128 307
Övriga externa kostnader	5	-1 387 672	-1 846 249
Personalkostnader	6	-569 936	-586 084
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 147 028	-5 254 288
Summa rörelsekostnader		-24 176 726	-20 814 928
Rörelseresultat		2 981 018	1 986 106
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 526	37 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 358 889	-3 933 544
Summa finansiella poster		-4 300 363	-3 895 570
Resultat efter finansiella poster		-1 319 345	-1 909 464
Resultat före skatt		-1 319 345	-1 909 464
Årets resultat		-1 319 345	-1 909 464

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	424 966 866	429 976 542
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 100 398	1 221 945
Summa materiella anläggningstillgångar		426 067 264	431 198 487

Summa anläggningstillgångar

426 067 264

431 198 487

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 824	17 586
Övriga fordringar	10	2 098 983	5 287 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 535 234	1 317 494
Summa kortfristiga fordringar		3 640 041	6 622 514

Kassa och bank

Kassa och bank		9 746 647	10 768 280
Summa kassa och bank		9 746 647	10 768 280

Summa omsättningstillgångar

13 386 688

17 390 794

SUMMA TILLGÅNGAR

439 453 952

448 589 281

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		298 230 371	294 600 371
Fond för yttre underhåll	11	3 900 000	200 000
Summa bundet eget kapital		302 130 371	294 800 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-66 660 171	-61 050 707
Årets resultat		-1 319 345	-1 909 464
Summa fritt eget kapital		-67 979 516	-62 960 171
Summa eget kapital		234 150 855	231 840 200
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	189 000 000	113 000 000
Summa långfristiga skulder		189 000 000	113 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	11 500 000	99 000 000
Leverantörsskulder		917 354	1 124 555
Skatteskulder		0	60 556
Övriga skulder		349 545	106 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 536 198	3 457 441
Summa kortfristiga skulder		16 303 097	103 749 081
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		439 453 952	448 589 281

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 981 018	1 986 106
Betald ränta		-4 420 773	-3 920 592
Erhållen ränta		58 526	37 974
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7	5 147 028	5 254 288
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 765 799	3 357 776
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		11 762	18 478
Förändring av kortfristiga fordringar		2 970 711	-1 176 957
Förändring av leverantörsskulder		-207 201	-1 821 572
Förändring av kortfristiga skulder		323 100	600 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten		6 864 171	978 402
Investeringsverksamheten			
Nyupplåtelse		3 630 000	12 730 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	8	-15 804	-4 385 990
Kassaflöde från investeringsverksamheten		3 614 196	8 344 010
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-11 500 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-11 500 000	-1 000 000
Årets kassaflöde		-1 021 633	8 322 412
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		10 768 280	2 445 868
Likvida medel vid årets slut		9 746 647	10 768 280

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader, linjär plan	120 år
Tillkommande utgifter	5-100 år
Inventarier, laddstolpar och installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	16 519 379	13 890 983
Hysesintäkter bostäder	1 028 632	1 035 553
Hysesintäkter lokaler	5 063 993	4 974 061
Hysesintäkter garage och p-platser	1 913 881	1 823 963
Tillägg för kabel-TV/bredband	557 200	526 228
Hysesintäkter förråd	30 528	32 118
Tillägg för andrahandsuthyrning	21 070	33 961
Gästlägenhet	70 300	77 450
Övriga tillägg	32 462	46 467
	25 237 445	22 440 784

*El laddstolpar är flyttade från nettoomsättning till övriga rörelseintäkter

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Försäkringsersättningar	186 407	0
El laddstolpar	94 782	49 154
Vidarefakturerade kostnader	103 573	0
Omprövning moms och fastighetsskatt	1 458 437	0
Övriga ersättningar och intäkter	77 100	311 094
	1 920 299	360 248

Not 4 Fastighetskostnader

	2025	2024
Skötsel och service		
Fastighetsskötsel	405 437	445 107
Städning	394 098	381 953
Besiktning och serviceavtal hiss	71 681	67 431
Serviceavtal	98 058	160 635
Material gård	7 624	0
	976 898	1 055 126
Löpande reparationer		
Bostäder	1 236 889	51 339
Lokaler	200 148	303 320
Gemensamma utrymmen, trapphus, porttelefon, källare	363 190	169 421
Tvättstuga	71 781	45 653
El	83 581	62 496
Värme	9 401	31 872
Va/sanitet	92 293	41 578
Renhållning	43 149	93 803
Hissar	240 691	203 729
Lås	167 720	49 716
Ventilation	175 070	44 479
Tak, fasad, fönster, balkonger	236 608	149 632
Markytor	245 613	49 026
Garage och p-platser	7 138	32 745
Elbilsladdare	10 000	3 059
Skador/vattenskador	675 972	770 295
Vidarefakturerade kostnader	105 233	5 934
Installationer	200 092	0
	4 164 569	2 108 097
Underhåll		
Värme	0	249 954
Ventilation/OVK	0	79 012
	0	328 966
Taxebundna kostnader		
El- och nätavgifter	738 136	667 313
Fjärrvärme	2 927 886	3 095 789
Vatten och avlopp	1 111 159	989 922
Extra sophämtning/Container	48 614	73 611
	4 825 795	4 826 635
Övriga driftskostnader		
Fastighetsförsäkringar	257 988	233 874
Samfällighetsavgift	5 508 984	3 118 286
Bredband	590 168	574 714
Fastighetsskatt/avgift	747 688	882 608
	7 104 828	4 809 482
Summa	17 072 090	13 128 306

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Lokalhyra	200 100	197 265
Förbrukningsinventarier/material	26 951	77 654
Revision	23 033	25 451
Ekonomisk förvaltning	352 277	340 925
Ekonomisk förvaltning,tilläggsavtal	64 205	8 385
Teknisk förvaltning	369 081	982 311
Konsultarvoden	48 437	8 399
Medlemsavgifter	21 279	22 334
Juridiska kostnader	59 680	102 390
Övriga administrativa kostnader	108 033	81 136
Kostnad för nyupplåtelse	44 750	0
Konstaterad förluster på hyres- och avgiftsfordringar	69 846	0
	1 387 672	1 846 250

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen och internrevisor i enlighet med beslut på stämma.

	2025	2024
Arvoden till styrelsen	451 320	455 650
Sociala avgifter	118 616	130 433
Summa	569 936	586 083

Not 7 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2025	2024
Byggnader	3 715 176	3 715 176
Tillkommande utgifter	886 488	886 491
Fasad/balkonger/terass	408 012	408 012
Laddstolpar	137 352	244 609
	5 147 028	5 254 288

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	488 799 549	474 440 540
Omklassificeringar nya lgh		14 359 009
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 799 549	488 799 549
Ingående avskrivningar	-58 823 007	-53 813 328
Årets avskrivningar	-5 009 676	-5 009 679
Utgående ackumulerade avskrivningar	-63 832 683	-58 823 007
Utgående redovisat värde	424 966 866	429 976 542
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	157 722 621	157 722 621
Taxeringsvärden byggnad	268 400 000	244 000 000
Taxeringsvärden mark	221 200 000	307 600 000
	489 600 000	551 600 000
Taxeringsvärde bostäder	460 000 000	515 000 000
Taxeringsvärde lokaler	29 600 000	36 600 000
	489 600 000	551 600 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 860 442	774 833
Inköp laddstolpar	15 805	1 357 717
Försäljningar/utrangeringar	0	-272 108
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 876 247	1 860 442
Ingående avskrivningar	-638 497	-665 996
Försäljningar/utrangeringar	0	272 108
Årets avskrivningar	-137 352	-135 772
Restvärde laddstolpar	0	-108 837
Utgående ackumulerade avskrivningar	-775 849	-638 497
Utgående redovisat värde	1 100 398	1 221 945

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	566 055	17 859
Fordran samfälligheter	1 532 928	3 924 413
Bidrag Naturvårdsverket	0	1 345 162
	2 098 983	5 287 434

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets ingång	200 000	3 500 000
Avsättning enligt beslut på årsstämma	3 700 000	3 700 000
Ianspråktagande enligt beslut på årsstämma	0	-7 000 000
Vid årets utgång	3 900 000	200 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SEB	0,890	2026-09-28	20 000 000	20 000 000
SEB	0,890	2026-09-28	48 000 000	48 000 000
Nordea	-	-	0	24 000 000
Nordea	2,79	2027-03-17	32 500 000	0
Nordea	2,650	2027-11-29	45 000 000	45 000 000
Nordea	-	-	0	45 000 000
Nordea	2,68	2028-08-28	15 000 000	19 000 000
Nordea	-	-	0	11 000 000
Nordea	2,89	2028-01-28	30 000 000	0
Nordea	2,30	2026-11-30	10 000 000	0
			200 500 000	212 000 000

Kortfristig del av långfristig skuld	78 000 000	99 000 000
--------------------------------------	------------	------------

Extra amortering år 1	4 500 000
Planenlig amortering år 2-5	0

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	244 000 000	244 000 000
	244 000 000	244 000 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 extraamorteras 4 500 000 kr på föreningens lån.

2026-01-01 höjdes avgifterna med 3 %.

Under nästkommande verksamhetsår byter föreningen regelverk till K3 (BFNAR 2012:1)

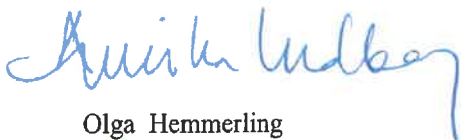
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-28

Göteborg 2026 - 04 - 28

Annika Attesjö



Annika Lundberg



Olga Hemmerling



Johanna Kastensson



Evalotta Stolt



Ingemar Nilsson



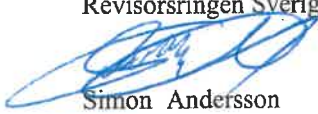
Frida Johansson




Johanna Thorsell



Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-28
Revisorsringen Sverige AB



Simon Andersson
Revisor



Esmeralda Claesson
Internrevisor

Revisionsberättelse Brf Blåvalen 2025

Undertecknad, som är vald till internrevisor i Brf Blåvalen, avger härmed följande revisionsberättelse.

Jag har granskat Brf Blåvalens räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 20250101 – 20251231, och jag har funnit dessa i god ordning.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Granskningen har genomförts enligt god redovisningssed.

Mot förvaltningen och föreningens verksamhet i övrigt enligt bokförda protokoll finns enligt mig inte anledning till anmärkning.

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag att

- resultat- och balansräkning fastställs,
- resultatet disponeras i enlighet med förslag samt
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Göteborg 2026-04-09



Esmeralda Claesson
Internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Blåvalen

Organisationsnummer 769609-9162

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blåvalen för räkenskapsåret 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 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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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

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:

- 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

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

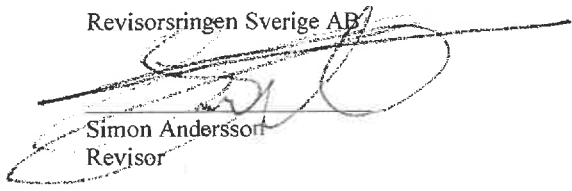
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

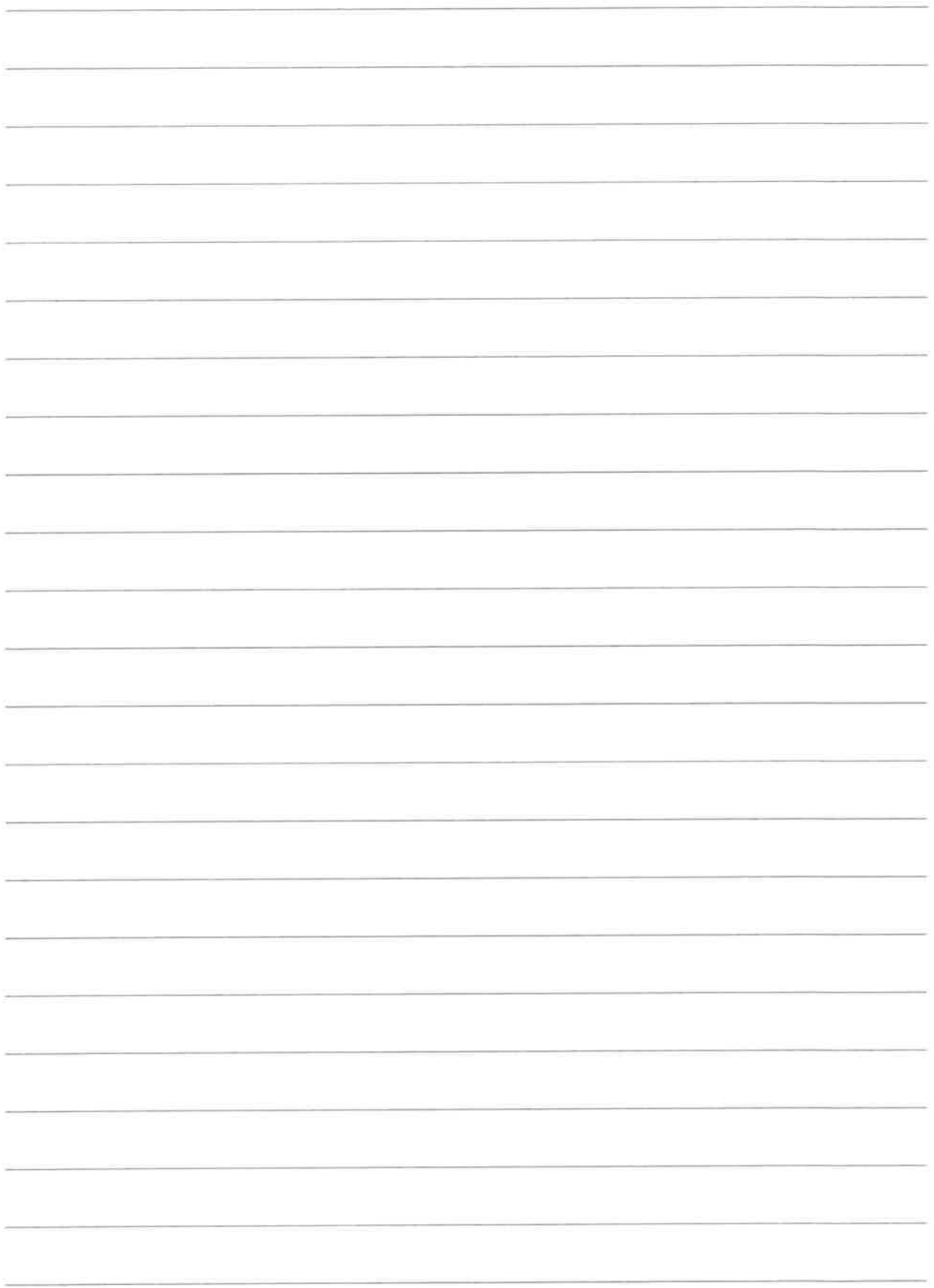
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.


Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, datum 2026-04-28

Revisorsringen Sverige AB


Simon Andersson
Revisor





Primär är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

primar.se