

# Årsredovisning 2025

Brf Göken 31

769612-0067



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Göken 31

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. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
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 Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-08 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Stockholm Västergök 5	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

### Byggnadsår och ytor

Byggnadsår 1913.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 2 761 kvm. Byggnadernas totalyta är 2761 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Hansson	Ordförande
Sepide Bergman	Styrelseledamot
Fabian Alexander Winqvist	Styrelseledamot
Filip Göthe	Styrelseledamot
Pär Westerlund	Styrelseledamot
Keivan Arab-Halvaei	Styrelseledamot
Andes De Paula Diaz	Suppleant
Mikael Berner-Eyde	Suppleant

### Valberedning

Christer Pettersson

Christina Skodra Pettersson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

## Revisorer

Fredrik Åborg Revisor MT Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-08-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 1970** ● Elstigar
  
- 2010** ● Partiellt VA stambyte i gatuhus  
Badrum och WC i gemensamt källarutrymme
  
- 2015** ● Ny fjärrvärmecentral  
Nya maskiner tvättstuga
  
- 2016** ● Byte hisskorg
  
- 2019** ● Byggt nya förråd
  
- 2020** ● Nya säkerhetsdörrar  
Råvind omvandlad till tre bostadsrätter
  
- 2021** ● Installerat fiberinternet (OwnIT)  
Renoverat fönster (ramar och bytt till energiglas) och lagt ny tätlist  
Renoverat innergård  
Lokal gårdshus omvandlad till fyra bostadsrätter
  
- 2022** ● Byggt nya förråd i källare  
Relining ventilationskanaler  
Ny golvmatta i hiss
  
- 2023** ● Entréporter renoverade  
Byte värmereglage  
Automatisk avgasning av värmesystem  
Nya termostater och tätning på alla radiatorer
  
- 2024** ● Byte kallvattenledningar horisontella  
Byte hängrännor och stuprör  
Lokal gatuhus omvandlad till två bostadsrätter
  
- 2025** ● Relining samtliga avloppsstammar (förväntad färdigställande v.24, 2025)
  
- 2026** ● Renovering ena kungsbalkongen och därtill trasig puts (mot innergård)

## Planerade underhåll

- 2026-2029** ● Kosmetiskt underhåll: fasad, tvättstuga och innergård.  
● Byte av el stigar och el central  
● Renovera trapphusen

## Avtal med leverantörer

Bank	SEB
El	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hiss	Nacka Hisservice
Internet (fiber)	OwnIT
Mattor trapphus	Stockholms Entrémattor
Sophantering	Verdis
Städ	Optimal Trappstädning
Tak löpande underhåll	A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri
TV, Internet (bredband)	Tele2
Vatten	Stockholm Vatten

## Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen skall tillsätta servicepartner för att säkerställa drift av fjärrvärmecentralen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	2 525 537	2 572 539	2 249 784	1 991 487
Resultat efter fin. poster	-2 588 112	-4 027 864	-2 815 258	-1 522 702
Soliditet (%)	81	78	76	77
Yttre fond	5 138 636	4 949 076	4 713 691	4 877 258
Taxeringsvärde	124 000 000	123 000 000	123 000 000	123 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	839	889	736	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,4	72,8	65,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 995	14 979	16 058	16 542
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 691	12 033	13 219	13 265
Sparande / kvm totalyta, kr	-172	-827	-469	51
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	36	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	175	197	182	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	46	20	24
Energikostnad / kvm totalyta, kr	249	274	238	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,16	4,62	3,79	1,33
Räntekänslighet (%)	14,28	17,23	22,39	-

**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.

## Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till ett underskott, vilket huvudsakligen förklaras av större underhållsåtgärder och engångsposter som kostnadsförts direkt i resultaträkningen, utöver redovisningstekniska poster såsom avskrivningar. De större engångsposterna som belastar resultatet utgörs av bl.a.:

- 823 tkr för underhåll av kungsbalkong inklusive besiktning
- 775 tkr för reliningarbete, varav 212 tkr krediterats och redovisas 2026
- 55 tkr för försäkringspremie som återbetalas i sin helhet
- 35 tkr för åtgärd av felaktigt monterat fönster
- 10 tkr för extern städning av innergård

Åtgärderna är i linje med föreningens underhållsplan och stärker fastighetens långsiktiga skick och värde.

Rensat för dessa poster uppvisar föreningen ett positivt driftnetto, vilket indikerar en ekonomiskt hållbar löpande drift. Likviditeten är god och den finansiella ställningen stabil. Styrelsen bedömer att föreningen har goda förutsättningar att möta framtida åtaganden. Ekonomi och underhåll följs löpande och avgiftsnivåer justeras vid behov.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2024-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	123 366 871	-	2 904 400	126 271 271
Upplåtelseavgifter	21 816 830	-	2 370 600	24 187 430
Fond, yttre underhåll	4 949 076	-	189 560	5 138 636
Direkt kapitaltillskott	229 254	-	-	229 254
Balanserat resultat	-17 248 935	-4 027 864	-189 560	-21 466 359
Årets resultat	-4 027 864	4 027 864	-2 588 112	-2 588 112
<b>Eget kapital</b>	<b>129 085 232</b>	<b>0</b>	<b>2 686 888</b>	<b>131 772 121</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-21 466 359
Årets resultat	-2 588 112
<b>Totalt</b>	<b>-24 054 470</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	237 598
Att från yttre fond i anspråk ta	-411 370
Balanseras i ny räkning	-23 880 698
	<b>-24 054 470</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	2 525 537	2 572 539
Övriga rörelseintäkter	3	142 368	137 627
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 667 905</b>	<b>2 710 166</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 373 605	-1 786 574
Övriga externa kostnader	9	-197 158	-1 730 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 702 476	-1 696 105
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 273 239</b>	<b>-5 212 978</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 605 334</b>	<b>-2 502 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 366	85 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-993 144	-1 610 810
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-982 778</b>	<b>-1 525 052</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 588 112</b>	<b>-4 027 864</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 588 112</b>	<b>-4 027 864</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	155 969 773	157 672 249
Pågående projekt	12	1 374 630	812 130
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>157 344 403</b>	<b>158 484 379</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>157 344 403</b>	<b>158 484 379</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		12 068	16 054
Övriga fordringar	13	803 272	2 962 365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 550	92 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>914 890</b>	<b>3 071 399</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 374 178	1 856 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 374 178</b>	<b>1 856 534</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 289 068</b>	<b>4 927 933</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 633 471</b>	<b>163 412 312</b>

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		150 687 955	145 412 955
Fond för yttre underhåll		5 138 636	4 949 076
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>155 826 591</b>	<b>150 362 031</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-21 466 359	-17 248 935
Årets resultat		-2 588 112	-4 027 864
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-24 054 470</b>	<b>-21 276 799</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>131 772 121</b>	<b>129 085 232</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	17 133 524	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 133 524</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 385 776	33 223 300
Leverantörsskulder		732 804	516 473
Skatteskulder		137 784	131 979
Övriga kortfristiga skulder		7 218	5 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	464 244	449 468
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 727 826</b>	<b>34 327 079</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 633 471</b>	<b>163 412 312</b>

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 605 334</b>	<b>-2 502 812</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 702 476	1 696 105
	<b>97 142</b>	<b>-806 707</b>
Erhållen ränta	10 366	85 758
Erlagd ränta	-990 238	-1 644 262
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-882 730</b>	<b>-2 365 211</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 734 262	-2 797 334
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	235 365	-1 223 443
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 086 897</b>	<b>-6 385 988</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-562 500	-1 041 384
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-562 500</b>	<b>-1 041 384</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	5 275 000	11 001 854
Upptagna lån	1 059	0
Amortering av lån	-3 705 059	-3 340 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 571 000</b>	<b>7 661 854</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 095 397</b>	<b>234 482</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 130 599</b>	<b>1 896 117</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 225 996</b>	<b>2 130 599</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Göken 31 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.

#### 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:

Hissar	3,03 %
Byggnad	3,33 - 6,67 %
Yttertak	5,00 %
Stamledningar VA	4,00 %
Ventilation	3,33 - 6,67 %
Stamledningar Värme	2,17 %
Fasader	3,33 %
Stomme och grund	2,00 %
Balkonger	3,33 - 3,33 %
Dörrar & portar	2,50 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	2 020 879	1 927 880
Hysesintäkter, bostäder	440 969	549 567
Kabel-TV/Bredband	46 366	68 933
Intäktsreduktion	0	-684
Övriga intäkter	17 323	26 843
<b>Summa</b>	<b>2 525 537</b>	<b>2 572 539</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-4	-55
Återbetaln. all Framtid	134 070	130 995
Övriga rörelseintäkter	8 302	6 687
<b>Summa</b>	<b>142 368</b>	<b>137 627</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	57 238	53 146
Besiktning och service	36 950	63 395
Städning	38 147	52 500
Övrigt	9 635	6 000
Snöskottning	13 913	24 014
<b>Summa</b>	<b>155 883</b>	<b>199 055</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	14 118	78 689
Bostäder	0	4 700
Tvättstuga	6 219	22 607
Trapphus/port/entr	16 723	11 375
Källarutrymmen	0	95 133
Dörrar och lås/porttele	2 513	151 776
VA	6 039	81 772
Värme	2 213	0
El	15 177	23 851
Hissar	18 491	19 351
Tak	12 725	0
Fönster	38 000	2 472
Balkonger	399 163	-3 751
Staket/grind/terrass	4 500	0
Temp. rep und eller projekt	212 500	0
<b>Summa</b>	<b>748 381</b>	<b>487 975</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	411 370	0
Fasader	0	48 038
<b>Summa</b>	<b>411 370</b>	<b>48 038</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	84 257	87 843
Uppvärmning	483 035	543 463
Vatten	118 390	126 050
Sophämtning	186 174	179 622
<b>Summa</b>	<b>871 856</b>	<b>936 978</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	55 991	4 648
Kabel-TV	8 472	4 050
Bredband	47 520	39 000
Fastighetsskatt	74 132	66 830
<b>Summa</b>	<b>186 115</b>	<b>114 528</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	76 998	1 382 078
Förbrukningsmaterial	11 298	5 989
Juridiska kostnader	13 613	79 994
Revisionsarvoden	45 625	48 625
Ekonomisk förvaltning	49 624	89 863
Konsultkostnader	0	123 750
<b>Summa</b>	<b>197 158</b>	<b>1 730 298</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	990 388	1 610 810
Övriga räntekostnader	2 756	0
<b>Summa</b>	<b>993 144</b>	<b>1 610 810</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	166 036 634	165 807 380
Årets inköp	0	229 254
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>166 036 634</b>	<b>166 036 634</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 364 386	-6 668 281
Årets avskrivning	-1 702 476	-1 696 105
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 066 862</b>	<b>-8 364 386</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>155 969 773</b>	<b>157 672 249</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 534 623</i>	<i>96 534 623</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	76 000 000	86 000 000
<b>Summa</b>	<b>124 000 000</b>	<b>123 000 000</b>

## NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	812 130	0
Årets investeringar	775 000	812 130
Omfört till Byggnad	-212 500	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>1 374 630</b>	<b>812 130</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	749	0
Övriga fordringar	-49 295	2 688 300
Klientmedelskonto	514 790	273 981
Räntekonto	337 028	85
<b>Summa</b>	<b>803 272</b>	<b>2 962 365</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 327	5 370
Fastighetsskötsel	14 595	14 040
Försäkringspremier	53 512	51 126
Kabel-TV	2 137	2 118
Bredband	0	7 920
Förvaltning	12 979	12 406
<b>Summa</b>	<b>99 550</b>	<b>92 980</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-11-28	2,29 %	4 537 440	8 241 440
SEB	2029-02-28	3,02 %	8 566 762	8 566 762
SEB	2026-09-28	2,30 %	7 848 336	7 848 336
SEB	2027-02-28	2,71 %	8 566 762	8 566 762
<b>Summa</b>			<b>29 519 300</b>	<b>33 223 300</b>
Varav kortfristig del			12 385 776	33 223 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 519 300 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
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	144 885	140 377
El	7 293	8 129
Uppvärmning	64 201	61 481
Vatten	19 776	17 627
Utgiftsräntor	16 827	13 921
Förutbetalda avgifter/hyror	211 262	207 933
<b>Summa</b>	<b>464 244</b>	<b>449 468</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-09.

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

Stockholm

---

Anders Hansson  
Ordförande

---

Fabian Alexander Winqvist  
Styrelseledamot

---

Filip Göthe  
Styrelseledamot

---

Keivan Arab-Halvaei  
Styrelseledamot

---

Pär Westerlund  
Styrelseledamot

---

Sepide Bergman  
Styrelseledamot

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

---

MT Revision AB  
Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2026 16:31

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.06.2026 12:42

**DOCUMENT ID:**

rJ2YyaUZMe

**ENVELOPE ID:**

rksKk6U-Ge-rJ2YyaUZMe

**DOCUMENT NAME:**

Brf Göken 31, 769612-0067 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

c165a5ad74f56e0441a0ef762d96a6ed41f6cf1e3ee12fa

0a36d834301461dacb17b79b50417d1d70f37c6544541

bdf088396849f0080d9cc7fac7c7530e15d0

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. Fabian Alexander Winqvist alexanderwinqvist98@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 12:45 10.06.2026 12:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.202.116
2. SEPIDE BERGMAN sepide.bergman@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 16:30 10.06.2026 16:29	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63
3. KEIVAN ARAB-HALVAEI keivan.halvaei@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 21:01 10.06.2026 20:58	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.4.25
4. FILIP GÖTHE Filip_gothe@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 10:31 11.06.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.4.29
5. PÄR WESTERLUND par.westerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 12:09 11.06.2026 12:08	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.216.220
6. ANDERS HANSSON andershanssonmejl@hotmail.com	 Signed Authenticated	11.06.2026 16:17 11.06.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.56.220
7. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	11.06.2026 16:31 11.06.2026 16:31	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gökens 31

Org.nr 769612-0067

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gökens 31 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gökens 31:s 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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 för LCE 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 för LCE 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gökens 31 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gökens 31 enligt god revisionsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Utän att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag anmärka på att ordinarie föreningsstämma inte har hållits inom föreskriven tid. Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska ordinarie föreningsstämma hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång. Föreningens räkenskapsår avslutades den 31 december 2024, men ordinarie föreningsstämma hölls först den 26 augusti 2025. Styrelsen har därmed inte fullgjort sina skyldigheter enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Fredrik Åborg

Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.06.2026 16:32

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 10.06.2026 12:42

**DOCUMENT ID:**

SJnY1TUWzI

**ENVELOPE ID:**

rJesYJp8Zfg-SJnY1TUWzI

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Göken 31 2  
025-12-31.pdf

2 pages

**SHA-512:**

d8b16e25bd0ce85c6a2f9a7500c9d9779dec4b61e47adc  
c212d61d848e209b869752cf781cb069ee29530e8a67cd  
ae8a902b5b5c932cadf7ea7af1ccc595f8e7

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	11.06.2026 16:32	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	11.06.2026 16:31	Low	IP: 31.208.99.66

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

## Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed