



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö med säte i TYRESÖ org.nr. 712400-0444 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-06-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Tyresö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gösen 2	1961-01-01	1961
Gösen 3	1961-01-01	1961

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
210	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 940
2	lokaler (hyresrätt)	132
35	förråd	96
144	p-platser	0
2	permobilplatser	0
Totalt 393 objekt		12 168

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 1 rok, 49 st 2 rok, 97 st 3 rok, 16 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Gustavsson	Ordförande	2023-04-26	
Monica Pettersson	Ledamot	2024-12-18	
Christina Gustafsson	Ledamot	2025-04-15	
Thomas Sundström	Ledamot	2022-05-04	
Ken Granlund	Ledamot	2025-04-15	
Sara Boman	Ledamot	2024-05-02	2025-04-15
Dina Stenqvist	Ledamot	2023-04-26	2025-05-02
Sofia Qvarfordt-Jarl	Ledamot	2024-12-18	
Albin Sjögren	Ledamot	2024-05-02	
Robin Wiregård	Ledamot	2025-04-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Albin Sjögren, Karin Gustavsson, Thomas Sundström, Christina Gustafsson och Robin Wiregård.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Gustafsson, Karin Gustavsson, Thomas Sundström och Albin Sjögren.

Revisorer har varit: Anders Hagman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Maria Lago (sammanställande), Ingrid Redig samt Anette Henriquez, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-09. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar samt en med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% fr o m 2025-04-01 .

En höjning av årsavgiften med 2% fr o m 2026-04-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-24.

Under året har fastighetsreglering, 90 kvm vid parkering, skett mot ersättning i enligt med överlåtelseavtal daterat 2017-01-17.

Styrelsen har fortsatt arbeta aktivt för att främja grannsämja och sammanhållning under året genom att bland annat inbjuda till grillningar, boulespel, uppmuntra eftermiddagsaktiviteter för daglediga samt beslutat om att Aktersalongen lånas ut gratis till medlemmar.

Styrelsen har fortsatt med Öppet hus med fika för att erbjuda medlemmar och styrelse möjlighet att träffas och samtala.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	7 st nya Electrolux torkskåp
2025	Ledbelysning och armaturer i tvättstugor och soprum
2025	Ommålning och uppfräschning av föreningslokalen
2025	Samtliga lyktstolpar har armaturer med led-belysning
2025	Automatiska dörröppnare har nu installerats på dörrar entré, soprum och tvättstugor
2024	Asfaltering av gångvägen bakom husen samt av 60 parkeringsplatser
2024	Byte av dörrar till tvättstugorna och till 12:ans soprum
2024	Byte av samtliga lekredskap på lekplatsen
2024	Installation av 60 elbilsladdare
2024	Renoverat elinstallationer i innertaken utanför hissarna på samtliga våningsplan
2024	Stamspolning i samtliga lägenheter
2024	Markarbeten inklusive plattsatt sittyta och boulebana
2023	Uppgradering av inpasseringssystemet Aptus, installation av porttelefon och digitala anslagstavlor
2022	Byte av kompressorer i värmepumpen i Gösen 2 (hus B)
2022	OVK (Obligatorisk ventilationskontroll, senast genomförda)
2020	Stamspolning (senast genomförda)
2019	Byte av värmepump i Gösen 3 (hus A)
2019	Renovering av en hyreslokal
2018	Installation av nya moderna larm i hissarna
2018	Installation av dörrautomatik på entrédörrarna på baksidan
2018	Renovering av balkonger, lagning av balkongplattor, målning av tak, fönsterbleck samt träpanel
2017	Byte av värmepump i Gösen 2 (hus B)
2016	Tvätt av fasad, målning av alla fönsterbleck utom de på balkongerna, målning av takdetaljer
2009-2010	Renovering av hissar, byte av hissmotorer
2006-2007	Nytt ventilationssystem och nya undercentraler/värmepumpar
2003	Renovering av trapphus, soprum med källsortering
2003	Byggt nytt hus med grovsoprum och mc- och mopedgarage
2000-2001	Stambyte
1990-1991	Isolering av fasader samt plåtbeklädnad
1990-1991	Byte av fönster i samband med plåtbeklädnad

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmsta åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av entréportar
2026	Undersöka och byta ut radiatorventiler i lägenheter med gamla ventiler
2026	Undersökning av dränledningar i marken
2026	Eventuell utbyggnad av Aptussystemet och byte av låssystem
2026	Renovering soprummen pågår
2026	Ta fram en underhållsplan för renovering av hissar
2026-2027	Renovering av tvättstugorna pågår
2026-2028	Renovering av utemiljö (asfalterade ytor, avbärräckten, rabatter, mm).
2026-2028	Ommålning av trapphus och källare
2027-2028	Målning och renovering av snickarrum
2027-2029	Översyn av undercentraler och värmesystem
2028	Målning av balkongernas träpanel

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 256 och under året har det tillkommit 31 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	263	264	248	259	246
Skuldsättning, kr/kvm	2 055	2 154	2 237	2 301	2 383
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 094	2 178	2 261	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	304	267	247	238	235
Årsavgifter, kr/kvm	902	879	857	775	760
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	88	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	985	984	940	852	839
Nettoomsättning, tkr	11 905	11 477	10 983	11 002	10 570
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 547	1 269	1 271	1 503	1 755
Soliditet, %	44	40	39	37	34

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	595 345	0	0	595 345
Underhållsfond, kr	6 986 483	0	-345 599	6 640 884
S:a bundet eget kapital, kr	7 581 828	0	-345 599	7 236 229
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 994 289	1 268 926	345 599	12 608 814
Årets resultat, kr	1 268 926	-1 268 926	1 501 575	1 501 575
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 263 215	0	1 847 174	14 110 389
S:a eget kapital, kr	19 845 043	0	1 501 575	21 346 618

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 279 045 kr samt ianspråktagande skett med 624 644 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 263 215
Årets resultat, kr	1 501 575
Reservation till underhållsfond, kr	-279 045
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	624 644
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	14 110 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	14 110 389

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 904 787	11 477 090
Övriga rörelseintäkter	Not 3	76 154	396 116
Summa Rörelseintäkter		11 980 941	11 873 206
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 738 678	-7 544 117
Övriga externa kostnader	Not 5	-600 217	-461 598
Personalkostnader	Not 6	-597 876	-625 580
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 223 359	-1 128 566
Summa Rörelsekostnader		-10 160 130	-9 759 861
Rörelseresultat		1 820 811	2 113 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	435 952	268 189
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-709 428	-1 112 608
Summa Finansiella poster		-273 476	-844 419
Resultat efter finansiella poster		1 547 335	1 268 926
Resultat före skatt		1 547 335	1 268 926
Skatter			
Skatt på årets resultat		-45 760	0
Summa Skatter		-45 760	0
Årets resultat		1 501 575	1 268 926

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	35 948 948	37 138 125
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	226 162	30 349
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		36 175 110	37 168 474

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

36 175 610 37 168 974

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		255 608	16 941
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	6 971 173	5 310 383
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	629 780	1 790 081
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 856 561	7 117 405

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 800 000	4 800 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 800 000	4 800 000

Kassa och bank

Kassa och bank		6 982	2 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		6 982	2 000

Summa Omsättningstillgångar

12 663 543 11 919 405

Summa Tillgångar

48 839 153 49 088 379

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	595 345	595 345
Fond för yttre underhåll	6 640 884	6 986 483
Summa Bundet eget kapital	7 236 229	7 581 828

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 608 814	10 994 289
Årets resultat	1 501 575	1 268 926
Summa Fritt eget kapital	14 110 389	12 263 215

Summa Eget kapital

21 346 618 19 845 043

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		10 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 000 000	26 000 000
Leverantörsskulder		358 130	1 488 091
Skatteskulder		99 050	35 683
Övriga kortfristiga skulder		146 339	66 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 889 015	1 652 850
Summa Kortfristiga skulder		17 492 534	29 243 335

Summa Skulder

27 492 534 29 243 335

Summa Eget kapital och skulder

48 839 153 49 088 379

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 820 811	2 113 345
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 223 359	1 128 566
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 223 359	1 128 566
Erhållen ränta	208 955	261 902
Erlagd ränta	-732 609	-1 164 561
Betald inkomstskatt	-45 760	0
Fastighetsreglering	250 000	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 724 756	2 339 252
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	1 338 274	-1 555 218
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-727 620	1 356 974
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	610 654	-198 245
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 335 410	2 141 008
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-229 995	-2 054 606
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-229 995	-2 054 606
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-1 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-1 000 000
Årets kassaflöde	2 105 415	-913 598
Likvida medel vid årets början	9 671 372	10 584 970
Likvida medel vid årets slut	11 776 787	9 671 372

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 365 541	10 085 952
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	432 384	506 629
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	124 648	124 497
	Hyror lokaler	243 512	204 078
	Hyror garage och parkeringsplatser	763 727	410 484
	Hyror övrigt	69 496	68 058
	Övriga primära intäkter	92 726	169 769
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 092 034	11 569 467
	Hyresbortfall	-187 247	-92 377
	<i>Summa</i>	-187 247	-92 377
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 904 787	11 477 090
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	69 575	396 116
	Övriga sekundära intäkter	6 579	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	76 154	396 116
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 469 880	-1 350 474
	Snö och halk-bekämpning	-144 930	-116 963
	Reparationer	-407 754	-399 770
	Planerat underhåll	-624 644	-788 484
	Försäkringsskador	-4 406	-409 035
	El	-1 068 086	-864 928
	Uppvärmning	-1 542 041	-1 322 682
	Vatten	-1 085 128	-1 037 367
	Sophämtning	-405 798	-376 510
	Fastighetsförsäkring	-368 179	-293 223
	Kabel-TV och bredband	-211 180	-200 660
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-383 250	-358 063
	Övriga driftkostnader	-23 402	-25 959
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 738 678	-7 544 117

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 988	-91 189
	Administrationskostnader	-194 066	-109 668
	Extern revision	-29 000	-24 750
	Medlemsavgifter	-65 700	-65 700
	Föreningsverksamhet	-30 448	-12 572
	Övriga förvaltningskostnader	-252 015	-157 719
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-600 217	-461 598
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-15 240	-14 860
	Övriga arvoden	-449 335	-468 260
	Sociala avgifter	-133 301	-142 460
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-597 876	-625 580
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	47 023	99 966
	Ränteintäkter placeringar	137 249	167 932
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	251 680	291
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	435 952	268 189
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-708 257	-1 112 471
	Övriga räntekostnader	-1 171	-137
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-709 428	-1 112 608

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	60 936 375	60 936 375
	Ingående anskaffningsvärde mark	992 000	992 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 054 606	0
	Årets investeringar	0	2 054 606
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	63 982 981	63 982 981
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 844 856	-25 746 640
	Årets avskrivningar	-1 189 177	-1 098 216
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 034 033	-26 844 856
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 948 948	37 138 125
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	117 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 656 000	1 165 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	44 000 000	53 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	465 000	411 000
	<i>Summa</i>	168 121 000	171 576 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 995 000	40 995 000
	Varav i eget förvar	-8 375 000	-8 375 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 620 000	32 620 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	418 354	418 354
	Årets investeringar	229 995	0
	Årets försäljning/utrangering	-114 858	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	533 491	418 354
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-388 005	-357 655
	Årets avskrivningar	-34 182	-30 350
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	114 858	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-307 329	-388 005
	<i>Utgående redovisat värde</i>	226 162	30 349

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	6 969 805	4 869 372		
	Övriga fordringar	1 368	441 011		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 971 173	5 310 383		
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	38 025	61 028		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	591 755	1 729 053		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	629 780	1 790 081		
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31		
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>				
	Placeringar HSB	4 800 000	4 800 000		
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	4 800 000	4 800 000		
Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	2,77%	2027-01-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	2,27%	2026-12-30	10 000 000	0
	Stadshypotek AB	2,64%	2026-01-30	5 000 000	1 000 000
				25 000 000	1 000 000
	Långfristig del			10 000 000	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
	Lån som ska konverteras inom ett år			15 000 000	
	Kortfristig del			15 000 000	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 000 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 000 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,55%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,77%	2027-01-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,27%	2026-12-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,64%	2026-01-30	5 000 000	1 000 000
			25 000 000	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	15 000 000
Kortfristig del	15 000 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 023 203	776 455
Upplupna räntekostnader	68 799	91 980
Övriga upplupna kostnader	797 013	784 415
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 889 015	1 652 850

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-03-12.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö
Org.nr 712400-0444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresös finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. 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 för LCE och god revisions sed 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 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 tidpunkter för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gösen i Tyresö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Hagman
Förtroendevald revisor

Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

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

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.