

Årsredovisning 2025

Brf Göken 14

716419-7118



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Göken 14

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1986-10-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-30 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Västergök 4	1999	Stockholms kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Fastighetsförsäkring AB, Anticimex AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1969.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 534 kvm och 2 lokaler om 155 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 689 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tobias Rogsäter	Ordförande
Eva Margareta Klöfver	Styrelseledamot
Linda Josefin Krait	Styrelseledamot
Maja Boström	Styrelseledamot
Ylva Elisabet Telander	Suppleant

Valberedning

Cajsa Olsson
Gabriel Bergin

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Petter Kindlund Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-11. Nya stadgar antogs, kräver beslut vid två stämmor..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Inventering av tak och vind med syfte att bedöma eventuella behov av underhåll. Identifiera brister hanteras i den ordinarie underhållsplanen för fastigheten, inga akuta åtgärder nödvändiga.
Inventering av fönster mot gården med syftet att undersöka behov av underhåll. Inventeringen bekräftade att fönsterbågarna mot gården behöver målas om och att det bör ske inom ett år, planeras in 2024.
- 2024** ● Inventering av status stammar i fastigheten.
Ny undercentral för fjärrvärme samt nya ventiler och termostater på samtliga radiatorer i fastigheten.
Renovering av ett antal rökkanaler till medlemmars kakelugnar och eldstäder.
- 2025** ● Underhåll av samtliga fönster och dörrar mot innergården.
Renovering av stammar i källaren

Planerade underhåll

- 2026** ● Löpande underhåll i fastigheten.

Avtal med leverantörer

El	Fortum
El	Ellevio AB
Fastighetsförvaltning, ekonomi och teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Internet	Telenor Sverige AB
Lån	Handelsbanken
Nyckelhantering	Corells lås AB
Revision	Certe Revision
Städning	Eds städfirma och byggtjänst AB
TV	Tele2 Sverige AB
Underhåll och besiktning hiss	Hissen Elektroniska Verkstad AB
Vatten, avlopp och sophantering	Stockholm Vatten AB

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under verksamhetsåret. Utöver det har separata arbetsmöten kring överlämning, underhållsplan och budget genomförts, dessa har ej protokollförts. Två städdagar har genomförts. Minskat deltagande på samtliga aktiviteter vilket bidrar till negativt till både arbetsbelastning och sammanhållningen grannar emellan. Styrelsen skickar årligen en enkät till medlemmarna för att få synpunkter på fastighetens underhåll och skick samt styrelsearbetet. Årets resultat i enkäten visade att medlemmarna över lag är mycket nöjda. Ny ordförande valdes vid ordinarie stämma, dessvärre flyttade ordförande under hösten 2025. Styrelsen fattade beslut om att inte kalla till extrastämma för fyllnadsvals utan att i stället fördela ansvaret mellan existerande. En stor del av styrelsens arbete har ägnats åt underhållsprojekt. Dels renoveringen av stammarna i fastighetens källare, dels fönsterrenoveringen. Utöver detta har styrelsen blivit färre i antal och upprättat nya rutiner för att fördela arbetet med ekonomi, fastighetsärenden, medlemsärenden, leverantörskontakter och kommunikation på bästa sätt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Hyresgästen Skipperi har under året sagt upp sitt hyresavtal och något nytt avtal med ny hyresgäst är ännu inte tecknat. Enligt styrelsens beslut från 2024 justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%. Styrelsen beslutade under detta år att höja avgiften med 2%, att gälla från 26-01-01. Syftet är att följa inflationstakten. Föreningen tog ett nytt lån i syfte att finansiera fönsterrenoveringen. Under 2026 löper andra lån ut och styrelsen avser att omförhandla lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal med Nabo för fastighetsförvaltning har upprättats, detta har sänkt förvaltningskostnaden för föreningen och minskat ner antalet ronddringar från en gång i veckan till en gång i månaden.

Övriga uppgifter

Under året har underhåll av samtliga fönster och dörrar mot innergården gjorts, samt renovering av stammar i källaren.

En vattenläcka inträffade i en lägenhet under 2023 som drabbade närliggande lägenhet, detta genererade ett försäkringsärende som pågick under 2024 och som avslutades i början av 2025. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 personer.

Tillkommande medlemmar under året var 5 personer och avgående medlemmar under året var 6 personer. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett tre överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 110 190	1 949 460	1 747 064	1 575 802
Resultat efter fin. poster	-2 402 588	-632 198	-524 256	-539 094
Soliditet (%)	65	71	71	71
Yttre fond	3 614 556	3 330 105	3 106 288	2 907 122
Taxeringsvärde	113 555 000	118 687 000	118 687 000	118 687 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	675	618	565	523
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,4	79,4	81,5	84,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 766	4 024	4 062	4 088
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 491	3 792	3 827	3 852
Sparande / kvm totalyta, kr	84	23	68	71
Elkostnad / kvm totalyta, kr	28	30	35	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	165	170	152	139
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	46	36	30
Energikostnad / kvm totalyta, kr	245	245	223	190
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,64	3,55	2,20	1,07
Räntekänslighet (%)	7,03	6,51	7,19	7,81

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 är negativt, vilket till stor del kan hänföras till att föreningen under 2025 genomfört två större projekt som belastat resultatet under räkenskapsåret.

Styrelsen bedömer dock att föreningen fortsatta drift inte är hotad. Per balansdagen uppgår föreningens likvida medel till cirka ca 1,5 mkr. föreningen lån planeras att omförhandlas under mars 2026.

Därutöver har föreningen en vakant hyreslokal om cirka 100 kvm. Styrelsen ser över möjligheten att omvandla lokalen till bostad, vilket bedöms kunna bidra till framtida intäkter och stärkt föreningen långsiktiga ekonomiska ställning.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	24 117 778	-	-	24 117 778
Upplåtelseavgifter	8 985 842	-	-	8 985 842
Fond, yttre underhåll	3 330 105	-	284 451	3 614 556
Balanserat resultat	-10 106 368	-632 198	-284 451	-11 023 017
Årets resultat	-632 198	632 198	-2 402 588	-2 402 588
Eget kapital	25 695 159	0	-2 402 588	23 292 571

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 023 017
Årets resultat	-2 402 588
Totalt	-13 425 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	356 061
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 163 489
Balanseras i ny räkning	-11 618 177
	-13 425 605

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 110 190	1 949 460
Övriga rörelseintäkter	3	158 005	24 970
Summa rörelseintäkter		2 268 195	1 974 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 423 987	-1 350 414
Övriga externa kostnader	9	-151 159	-146 905
Personalkostnader	10	-77 273	-123 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-621 840	-621 840
Summa rörelsekostnader		-4 274 258	-2 242 232
RÖRELSERESULTAT		-2 006 063	-267 802
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 167	483
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-405 692	-364 879
Summa finansiella poster		-396 525	-364 396
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 402 588	-632 198
ÅRETS RESULTAT		-2 402 588	-632 198

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	31 248 949	31 791 157
Markanläggningar	13	3 077 404	3 157 036
Summa materiella anläggningstillgångar		34 326 353	34 948 193
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		34 326 353	34 948 193
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 069	48 796
Övriga fordringar	14	1 055 315	510 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	97 836	105 505
Summa kortfristiga fordringar		1 174 220	664 955
Kassa och bank			
Kassa och bank		524 732	789 570
Summa kassa och bank		524 732	789 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 698 952	1 454 525
SUMMA TILLGÅNGAR		36 025 305	36 402 718

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 103 620	33 103 620
Fond för yttre underhåll		3 614 556	3 330 105
Summa bundet eget kapital		36 718 176	36 433 725
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-11 023 017	-10 106 368
Årets resultat		-2 402 588	-632 198
Summa ansamlad förlust		-13 425 605	-10 738 566
SUMMA EGET KAPITAL		23 292 571	25 695 159
Avsättningar			
Avsättningar		65 400	58 200
Summa avsättningar		65 400	58 200
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	1 900 000	4 335 500
Övriga långfristiga skulder		50 000	50 000
Summa långfristiga skulder		1 950 000	4 385 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 175 784	5 860 779
Leverantörsskulder		90 313	75 718
Skatteskulder		0	-7 609
Övriga kortfristiga skulder		43 336	37 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	407 901	297 558
Summa kortfristiga skulder		10 717 334	6 263 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 025 305	36 402 718

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 006 063	-267 802
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	621 840	621 840
	-1 384 223	354 038
Erhållen ränta	9 167	483
Erlagd ränta	-403 380	-356 431
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 778 436	-1 910
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 082	-44 162
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	136 158	12 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 618 196	-33 443
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Balkongfond	7 200	7 200
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-120 495	-95 697
Depositioner	0	50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 886 705	-38 497
ÅRETS KASSAFLÖDE	268 509	-71 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 274 812	1 346 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 543 321	1 274 812

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Göken 14 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, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 - 5,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Byggnad	2,00 - 4,00 %
Styr & övervakning	4,00 %
Stamledningar VA	6,67 %
Fasader	2,50 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	2,00 %
Yttertak	2,50 %
Hissar	2,00 - 4,00 %
El	2,00 - 6,67 %
Fastighetsförbättringar	5,00 - 17,00 %
Markanläggningar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 650 312	1 500 276
Hysesintäkter, lokaler	391 760	383 262
Kabel-TV/Bredband	59 400	59 400
Intäktsreduktion	-60	0
Övriga intäkter	8 778	6 522
Summa	2 110 190	1 949 460

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	4
Återvunnen moms	157 518	0
Övriga rörelseintäkter	486	24 966
Summa	158 005	24 970

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	44 858	48 164
Besiktning och service	16 540	16 081
Städning	43 680	39 314
Övrigt	0	18 688
Trädgårdsarbete	12 057	1 732
Snöskottning	0	14 506
Summa	117 134	138 485

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	13 233
Bostäder	0	1 500
Tvättstuga	31 072	9 882
Trapphus/port/entr	1 563	1 275
Källarutrymmen	0	50 745
Dörrar och lås/porttele	9 687	29 831
VA	23 522	0
El	0	1 824
Hissar	4 094	34 542
Tak	0	3 625
Temp. rep und eller projekt	8 940	0
Summa	78 877	146 457

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	15 360
VA	617 599	56 250
Fönster	1 545 890	0
Summa	2 163 489	71 610

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 480	79 903
Uppvärmning	443 725	456 552
Vatten	141 512	122 521
Sophämtning	65 754	62 904
Summa	725 471	721 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	109 568	104 056
Självrisker	84 413	0
Kabel-TV	8 892	8 716
Bredband	59 400	59 400
Arvode teknisk förvaltning	-10 528	14 040
Fastighetsskatt	87 270	85 770
Summa	339 015	271 982

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 244	248
Övriga förvaltningskostnader	59 163	27 773
Juridiska kostnader	19 163	16 588
Revisionsarvoden	29 658	38 800
Ekonomisk förvaltning	41 931	63 496
Summa	151 159	146 905

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	93 654
Sociala avgifter	18 473	29 419
Summa	77 273	123 073

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	750
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	405 125	363 837
Övriga räntekostnader	567	292
Summa	405 692	364 879

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 138 769	39 138 769
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 138 769	39 138 769
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 347 612	-6 805 404
Årets avskrivning	-542 208	-542 208
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 889 820	-7 347 612
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 248 949	31 791 157
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 000 000</i>	<i>8 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	41 360 000	37 375 000
Taxeringsvärde mark	72 195 000	81 312 000
Summa	113 555 000	118 687 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 981 884	3 981 884
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 981 884	3 981 884
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-824 848	-745 216
Årets avskrivning	-79 632	-79 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-904 480	-824 848
Utgående restvärde enligt plan	3 077 404	3 157 036

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	30 617	25 412
Skattefordringar	6 109	0
Nabo Klientmedelskonto	439 444	484 759
Borgo	579 145	483
Summa	1 055 315	510 654

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 635	9 481
Fastighetsskötsel	9 294	12 350
Försäkringspremier	61 818	59 397
Kabel-TV	2 228	2 208
Bredband	4 950	4 950
Förvaltning	12 911	17 119
Summa	97 836	105 505

NOT 16, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-03	3,00 %	3 919 880	3 929 779
Stadshypotek	2026-03-01	4,09 %	4 275 904	4 381 500
Stadshypotek	2026-03-02	2,95 %	1 880 000	1 885 000
Stadshypotek	2027-03-30	3,28 %	2 000 000	
Summa			12 075 784	10 196 279
Varav kortfristig del			10 175 784	5 860 779

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 745 784 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 818	4 594
Städning	3 900	3 120
El	6 494	6 237
Uppvärmning	58 080	60 391
Utgiftsräntor	13 134	10 822
Vatten	23 321	20 443
Förutbetalda avgifter/hyror	280 361	175 158
Beräknat revisionsarvode	16 792	16 792
Summa	407 901	297 558

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 080 000	14 080 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

Tobias Rogsäter
Ordförande

Eva Margareta Klöfver
Styrelseledamot

Linda Josefin Krait
Styrelseledamot

Maja Boström
Styrelseledamot

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

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 22:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 12:41

DOCUMENT ID:

H1Ha-HA0Y-e

ENVELOPE ID:

rke2bHARKbg-H1Ha-HA0Y-e

DOCUMENT NAME:

Brf Göken 14, 716419-7118 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

SHA-512:

2a812191a960de46bf6e7b02836de77f0ca59fe4ab3f542

c9adcb46fe7ef7b263ad54f76e881759110f888144c1374

6f298e5cefdfb17abd56603f0a1f5da047

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. Eva Margareta Klöfver klofvereva@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 17:03 11.03.2026 17:02	eID Low	Swedish BankID IP: 194.208.64.76
2. TOBIAS ROGSÄTER Tobias938@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 10:29 12.03.2026 10:28	eID Low	Swedish BankID IP: 131.115.51.7
3. Maja Charlotta Boström maja.bostrom@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 13:23 12.03.2026 13:22	eID Low	Swedish BankID IP: 217.21.224.238
4. LINDA JOSEFIN KRAIT lindabondeson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 20:47 12.03.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.100
5. JOHN PETER KINDLUND petter.kindlund@mooresweden.se	 Signed Authenticated	12.03.2026 22:39 12.03.2026 22:38	eID Low	Swedish BankID IP: 52.17.160.9

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göken 14

Org.nr 716419-7118

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göken 14 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International 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 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 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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (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 Brf Göken 14 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Petter Kindlund
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.03.2026 22:38

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 11.03.2026 12:41

DOCUMENT ID:

BkAWS0RtZI

ENVELOPE ID:

ryb3-rCKWe-BkAWS0RtZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Göken 14.pdf

3 pages

SHA-512:

ad46731eebe5d7cc66b5bcdc686825d5d3776c9aa105c
a6a0f526ca219c45136f51879b8a8f629ccd4e50d4d6ee
72f7fdeed6af4144f9c3e469983b9cf40e4bc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHN PETTER KINDLUND	Signed	12.03.2026 22:38	eID	Swedish BankID
petter.kindlund@mooresweden.se	Authenticated	12.03.2026 22:37	Low	IP: 34.249.87.65

* 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