

Årsredovisning
för
Brf Göjaholmen

733600-0257

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Brf Göjholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västervik.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

	Roll	Vald till
Joakim Fahlström	Ledamot	2027
Pia Winness	Ledamot	2027
Mathias Lindeberg	Ledamot	2026
Susanne Margenfeld	Suppleant	2026
Louise Ramvall	Ledamot	2027
Hugo Birk	Ordförande	2026

Revisorer

Ordinarie revisorer

	Vald till
Rolf Reimer	2026

Revisorssuppleanter

	Vald till
Per Åslid	2026

Valberedning

Vakant

Fastigheter

Föreningen är ägare till fastigheten Göjholmen nr 1 med adress Lysingsvägen 9-11-13 i Västervik där 3 st bostadshus uppförts färdigställda år 1954. Marken innehas med äganderätt.

Underhåll

Under räkenskapsåret har underhåll i tvättstugan gjorts till en kostnad på 19 791 kr. Bland annat har maskiner bytts ut.

Fortsatt målning av sockel har gjorts till en kostnad på 11 923 kr.

Bostäder och lokaler

Inom föreningen uthyres 6 st garage, 33 st bilplatser med eluttag, 1 affärslokal(outhyrd) samt 2 lokaler uthyrda enligt kontrakt. Tomtytan uppgår till 5098 kvm, lokalytan till 276 kvm samt garageytan till 185 kvm. Totalt finns det 55 lägenheter med en totalt bostadsyta på 2969 kvm, upplåtna med bostadsrätt, fördelade enligt följande:

Antal	Typ
16	3 rum och kök
19	2 rum och kök
19	1 rum och kök
1	1 rum och kokvrå

Gemensamma utrymmen

En källarlokal disponeras av bostadsrättsföreningen som samlingslokal. Den är även disponibel att hyra för medlemmarna. Bastu finns att hyra för medlemmarna.

Förvaltning

BÅ Fastighetsservice AB utför inre och yttre fastighetsskötsel enligt avtal.

Ludvig & Co AB Bostadsförvaltning biträder styrelsen med den ekonomiska förvaltningen enligt avtal.

Avtal

Fastighetsförsäkringen, som är tecknad i Länsförsäkringar i Kalmar län, gäller fullvärde, styrelseansvar, rättsskydd och försäkring mot ohyra med sanering. Föreningen har ett avtal tecknat med Telia gällande kollektiv tv & bredband.

Medlemsinformation

Fyra bostadsrätter har överlåtits under verksamhetsåret.

Medlemsantal

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	70
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avåående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	68

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 maj 2025.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 465	2 251	2 043	1 942	1 948
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-355	10	188	63	145
Soliditet (%)	19	22	27	24	23
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 334	2 395	1 775	1 949	1 999
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	793	724	650	624	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	95	94	95	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	7	137	143	99	0
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	361	302	251	228	0

Nyckeltal med värde "0" i tabellen har inte beräknats för året 2021.

Upplysning vid förlust

För att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 5 % den 1 januari 2026.

Under räkenskapsåret finns ett försäkringsärende gällande elfel som föreningen gjort skadeanmälan på och kan komma att ersättas för.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	72 640	1 340 701	781 341	9 721	2 204 403
Disposition av föregående års resultat:		6 980	2 741	-9 721	0
Årets resultat				-354 818	-354 818
Belopp vid årets utgång	72 640	1 347 681	784 082	-354 818	1 849 585

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	784 082
årets förlust	-354 818
	429 264

disponeras så att	
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-31 700
till underhållsfonden överföres	2 000
i ny räkning överföres	458 964
	429 264

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 494 750 2 494 750	2 280 741 2 280 741
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-194 663	-38 333
Planerat underhåll	4	-81 673	-200 876
Fastighetsavgift/skatt		-86 510	-71 620
Driftskostnader	5	-1 843 115	-1 461 607
Övriga kostnader		-27 851	-50 392
Personalkostnader	6	-67 491	-67 064
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-343 033	-264 074
		-2 644 336	-2 153 966
Rörelseresultat		-149 586	126 775
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 002	35 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-190 546	-122 513
		-175 544	-87 364
Resultat efter finansiella poster		-325 130	39 411
Bokslutsdispositioner	9	-29 690	-29 690
Resultat före skatt		-354 820	9 721
Årets resultat		-354 818	9 721

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	8 307 805	8 698 337
Inventarier, verktyg och installationer	11	47 499	0
		8 355 304	8 698 337
Summa anläggningstillgångar		8 355 304	8 698 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 980	240
Övriga fordringar	12	549	9 951
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 911	87 222
		102 440	97 413
Kassa och bank	14	1 290 186	1 299 704
Summa omsättningstillgångar		1 392 626	1 397 117
SUMMA TILLGÅNGAR		9 747 930	10 095 454

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		72 640	72 640
Fond för yttre underhåll		1 347 681	1 340 701
		1 420 321	1 413 341
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		784 082	781 341
Årets resultat		-354 818	9 721
		429 264	791 062
Summa eget kapital		1 849 585	2 204 403
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15		
	16	6 750 812	4 531 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	179 816	2 579 444
Leverantörsskulder		207 834	174 287
Aktuella skatteskulder		12 150	0
Övriga skulder	18	308 392	302 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	439 340	303 370
Summa kortfristiga skulder		1 147 532	3 360 051
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 747 929	10 095 454

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-149 585	126 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	343 033	264 074
Erhållen ränta	15 002	35 149
Erlagd ränta	-190 007	-103 450
Betald inkomstskatt	21 552	-156

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

39 995 322 392

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 740	433
Förändring av kortfristiga fordringar	-42 379	-30 097
Förändring av leverantörsskulder	33 547	32 005
Förändring av kortfristiga skulder	-2 258 753	1 145 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 229 330	1 470 127

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-2 358 461
--	---	------------

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	2 219 812	743 000
--------------	-----------	---------

Årets kassaflöde

-9 518 -145 334

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 299 704	1 445 038
Likvida medel vid årets slut	1 290 186	1 299 704

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden har delats upp i väsentliga komponenter med en nyttjandeperiod mellan 25 och 100 år. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar	75 år
Rörstammar/VA	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	75 år
Fönster	50 år
Balkonger	50 år
Lägenhetsdörrar	50 år
Värmeanläggning	50 år
El	70 år
Ventilation	25 år
Byggnadsinventarier	10-25 år
Installationer	20 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder	2 384 643	2 178 000
Hysesintäkter, lokaler	32 438	32 438
Hysesint, garage/p-platser	60 688	61 250
Övriga intäkter	16 981	9 053
	2 494 750	2 280 741

Not 3 Reparationer

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Gemensamma utrymmen	10 523	0
Elinstallationer	176 688	0
Vatten/avlopp	0	2 500
Reparation av ventilation	1 250	0
Reparation av tvättstuga	0	23 951
Rep. lås / nycklar	471	1 915
Reparation av tak	5 731	0
Övriga reparationer	0	9 967
	194 663	38 333

Not 4 Planerat underhåll

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Underhåll gemens. utrymme	5 421	0
Underhåll tvättstuga	19 791	0
Underhåll av ventilation	8 910	59 520
Underhåll tak	0	3 899
Underhåll fasader	11 924	109 127
Underhåll övr utvändigt	30 138	28 330
Underhåll övrigt	5 489	0
	81 673	200 876

Not 5 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel	214 533	207 185
Elavgifter	87 126	71 562
Yttre skötsel vinter	25 218	17 775
Yttre skötsel sommar	3 944	21 891
Fjärrvärme	751 797	618 824
Vatten och avlopp	231 624	205 150
Avfall	93 809	77 202
Återvinning	30 420	0
Förbrukningsmaterial	7 677	6 937
Fastighetsförsäkring	72 262	62 387
Övriga kostnader	489	450
Arvode förvaltningsavtal	135 180	129 772
Arvode förvaltning, extra	28 311	22 397
Övr förvaltningskostnader	800	1 600
Utgifter för kabel-TV	159 925	18 100
Övriga inköpta tjänster	0	375
	1 843 115	1 461 607

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	53 500	53 500
FORA	1 000	0
	54 500	53 500
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 991	13 564
	12 991	13 564
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	67 491	67 064

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från bank	14 892	34 993
Övriga ränteintäkter	110	156
	15 002	35 149

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostn fastighetslån	190 534	122 513
Övriga räntekostnader	12	0
	190 546	122 513

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avsättning inre rep.fond	29 690	29 690
	29 690	29 690

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 794 635	11 833 674
Inköp		2 960 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 794 635	14 794 635
Ingående avskrivningar	-6 149 207	-5 890 543
Årets avskrivningar	-337 623	-258 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 486 830	-6 149 207
Utgående redovisat värde	8 307 805	8 645 428

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	215 620	215 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	215 620	215 620
Ingående avskrivningar	-162 711	-157 301
Årets avskrivningar	-5 410	-5 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-168 121	-162 711
Utgående redovisat värde	47 499	52 909

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordran avseende aktuell skatt	0	9 500
Övriga poster	549	451
	549	9 951

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Länsförsäkringar	74 427	72 262
Securitas	3 293	3 094
Pantsättningsavgift		1 146
Anticimex, fågelskydd	11 650	10 720
Telia	10 541	0
	99 911	87 222

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga bankkonton	1 281 756	1 294 874
Swish-konto	8 430	4 830
	1 290 186	1 299 704

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 771 000	7 771 000
	7 771 000	7 771 000

Not 16 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	719 264	448 000
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 031 548	4 083 000
	6 750 812	4 531 000

Not 17 Kortfristig del av lån

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr del långfr skulder	179 816	2 579 444
	179 816	2 579 444

Not 18 Medlemmarnas reparationsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående behållning	302 950	295 611
Uttag under året	-24 248	-22 351
Ny överföring	29 690	29 690
	308 392	302 950

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna styrelsearvoden	50 000	50 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	13 164	13 164
Upplupna räntekostnader	29 282	28 744
Förutbet hyresintäkter	215 395	174 080
Övr uppl kostn/förutb int	131 500	37 381
	439 341	303 369

Årsredovisningen beslutades den 10 mars 2026

Västervik



Hugo Birk
Ordförande
2026-03-10



Joakim Fahlström
2026-03-10



Pia Winness

2026-03-10



Mathias Lindeberg

2026-03-10



Louise Ramvall

2026-03-10

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats



Rolf Reimer
Revisor

2026-03-27

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göjholmen
Org.nr 733600-0257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göjholmen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Göjholmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Gjöholmen för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Brf Gjöholmen 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.



Rolf Reimer
Revisor

2026-03-27