

Årsredovisning

för

Brf Gösen 1

769632-5294

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Gösen 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 25 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Varberg den 25 april 2026



Jeanette Jansson

Styrelsen för Brf Gösen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och har äganderätt för marken som tillhör bostadsrättsföreningen.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen samt dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 28 juni 2016 och har sitt säte i Varbergs kommun. Föreningens ekonomiska plan registrerades i juli 2017 hos Bolagsverket och januari 2017 förvärvades fastigheten Gösen 1. Förvärvet skedde genom bolaget Gösen & Gösen AB (559068-2844). Föreningen har inte upprättat någon underhållsplan för fastigheten men avsättning till underhållsfond görs löpande.

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt uppdragsavtal, handhåfts av Albin Claesson och Jeanette Jansson. Fastighetsskötseln har utförts av medlemmarna själva.

Fastighetsuppgifter

Fastighetens byggnadsår samt värdeår är 1930 och består av 1 huskropp och har adressen Rodhes väg 2 i Varberg.

Taxeringsvärde	7 088 000
Varav byggnad	5 000 000
Varav mark	2 088 000

Fastighetens totala yta är enligt taxeringsuppgifter 846 kvm, varav 464 kvm är lägenhetsyta.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad till fullvärde av Länsförsäkringar Halland.

Lägenheter

Föreningen upplåter 8 bostadslägenheter.

Lägenhetsfördelning

Storlek	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	6
3 rum och kök	1
Parkeringar	8

Firmatecknare

Föreningen tecknas av styrelsens ledamöter var och en för sig.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Yaneth Rosander	Ordförande & ledamot
Jeanette Jansson	Ledamot
Niclas Magnusson	Ledamot
Johanna Hultberg	Ledamot

Revisor

Martin Sandberg

Medlemsinformation

Det finns ingen beviljad andrahandsuthyrning per 2025-12-31. Det finns 9 stycken medlemmar fördelat på 8 lägenheter.

Flerårsöversikt (tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	564	562	561	400
Resultat efter finansiella poster	-58	-177	-123	-125
Soliditet (%)	69	69	70	70
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 215	1 211	1 210	861
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 927	15 089	14 599	14 754
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 927	15 089	14 599	14 754
Sparande per kvm (kr/kvm)	291	35	152	147
Räntekänslighet (%)	12	12	12	17
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	313	316	317	312
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	100

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar. Föreningen bedömer att man kommer ha ett långsiktigt positivt kassaflöde som finansierar framtida ekonomiska åtaganden. Detta bygger på att man vid varje givet tillfälle höjer medlemsavgifterna i förhållande till ökade driftkostnader, räntor samt kostnader för fastighetens underhållsbehov. Skulle behov av upptagande av lån uppstå för att finansiera underhållsbehovet, kommer föreningen behöva höja medlemsavgifterna för att bibehålla ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital (tkr)

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 950	8 969	107	-9 959	-177	15 890
Disposition av föregående års resultat:			15	-193	177	0
Förra årets avskr. på uppskr.		-97		97		0
Årets resultat					-58	-58
Belopp vid årets utgång	16 950	8 872	122	-10 055	-58	15 831

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 054 159
årets förlust	-58 330
	-10 112 489

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	15 300
i ny räkning överföres	-10 127 789
	-10 112 489

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	563 866	561 719
Summa rörelseintäkter		563 866	561 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-222 356	-243 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 521	-193 521
Summa rörelsekostnader		-415 877	-436 842
Rörelseresultat		147 989	124 877
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		953	1 254
Räntekostnader		-207 272	-303 427
Summa finansiella poster		-206 319	-302 173
Resultat efter finansiella poster		-58 330	-177 296
Resultat före skatt		-58 330	-177 296
Årets resultat		-58 330	-177 296

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	22 408 316	22 601 837
Summa materiella anläggningstillgångar		22 408 316	22 601 837
Summa anläggningstillgångar		22 408 316	22 601 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	140 529
Övriga fordringar		36	85
Summa kortfristiga fordringar		36	140 614
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		443 665	388 133
Summa kassa och bank		443 665	388 133
Summa omsättningstillgångar		443 701	528 747
SUMMA TILLGÅNGAR		22 852 017	23 130 584

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	16 950 000	16 950 000
Uppskrivningsfond	8 871 747	8 969 239
Fond för yttre underhåll	122 100	106 800
Summa bundet eget kapital	25 943 847	26 026 039

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 054 159	-9 959 055
Årets resultat	-58 330	-177 296
Summa fritt eget kapital	-10 112 489	-10 136 351
Summa eget kapital	15 831 358	15 889 688

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut	6 851 250	6 926 250
Summa långfristiga skulder	6 851 250	6 926 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	75 000	75 000
Skatteskulder	26 832	25 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	67 577	213 894
Summa kortfristiga skulder	169 409	314 646

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

22 852 017

23 130 584

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-58 330

-177 296

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

193 521

193 521

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

135 191

16 225

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

140 529

-30 098

Förändring av kortfristiga fordringar

49

-23

Förändring av kortfristiga skulder

-145 237

53 053

Kassaflöde från den löpande verksamheten

130 532

39 157

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-75 000

-72 750

Nya lån

0

300 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-75 000

227 250

Årets kassaflöde

55 532

266 407

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

388 133

121 726

Likvida medel vid årets slut

443 665

388 133

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 700 000	12 700 000
	12 700 000	12 700 000

Not 1 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	543 316	545 516
Hyror garage och parkeringsplatser	20 550	16 203
	563 866	561 719

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, renhållning, vatten & avlopp.

Not 2 Driftskostnader

	2025	2024
El & Värme	90 803	97 120
Vatten & avlopp	54 436	49 414
Reparation & underhåll av fastighet	26 270	49 696
Fastighetsförsäkring	12 084	11 616
Administrationskostnader	22 971	20 435
Bankkostnad	1 200	1 200
Övrigt	14 592	13 840
	222 356	243 321

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 150 000	24 150 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 150 000	24 150 000
Ingående avskrivningar	-1 548 163	-1 354 642
Årets avskrivningar	-193 521	-193 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 741 684	-1 548 163
Utgående redovisat värde	22 408 316	22 601 837

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 551 250	6 626 250
	6 551 250	6 626 250

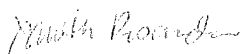
Not 5 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
LF Fastighetslån, 7545	3,55 %	2028-12-31	2 208 000	2 232 000
LF Fastighetslån, 7537	2,79 %	2026-03-31	2 208 000	2 232 000
LF Fastighetslån, 7784	2,66 %	2026-03-31	2 214 000	2 238 000
LF Fastighetslån, 4252	2,79 %	2026-03-31	296 250	299 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-75 000	-75 000
			6 851 250	6 926 250

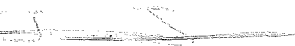
Årsredovisningen beslutades den 7 april 2026

Varberg


Yaneth Rosander

Ordförande

2026-04-07


Jeanette Jansson

2026-04-07

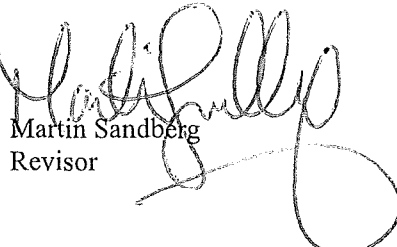
Niclas Magnusson

2026-04-07


Johanna Hultberg

2026-04-07

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2026


Martin Sandberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖSEN 1 i Varberg

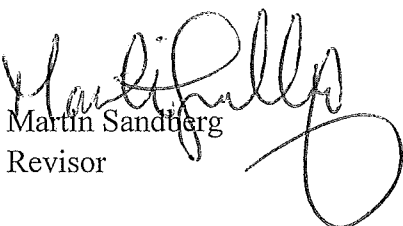
Org nr 769632-5294

I egenskap av revisor i Bostadsrättsföreningen Gösen 1 i Varberg får jag härmed avge följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 2025.

Jag har granskat förvaltningsberättelsen, tagit del av räkenskaperna och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt vidtagit de granskningsåtgärder som jag i övrigt ansett nödvändiga.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens ställning och resultat i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen och styrelsens förslag till vinstdisposition samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Varberg den 7 april 2026


Martin Sandberg
Revisor