



# Årsredovisning 2025

Brf Gösen



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Gösen med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1229 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1960. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-09-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

| Fastighet | Upplåts av        | Avgäldspenning | Nästa förnyelse | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|-------------------|----------------|-----------------|----------------------|
| Gjusen 2  | Eskilstuna Kommun | 10 år          | 2031-01-01      | 1964                 |
| Gumsen 1  | Eskilstuna Kommun | 10 år          | 2031-01-01      | 1961 och 1964        |
| Gärsen 1  | Eskilstuna Kommun | 10 år          | 2031-01-01      | 1964                 |
| Gösen 1   | Eskilstuna Kommun | 10 år          | 2031-01-01      | 1964                 |

#### Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal             | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 84                | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 6 864                    |
| 28                | garageplatser                         | 364                      |
| 37                | p-platser                             | 0                        |
| Totalt 149 objekt |                                       | 7 228                    |

Föreningens lägenheter fördelas på:

30 st 3 rum och kök

46 st 4 rum och kök

8 st 5 rum och kök

## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       |
|----------------------|------------|
| Mikael Broman        | Ordförande |
| Mats Lindholm        | Ledamot    |
| Camilla Holmgren     | Ledamot    |
| Ibrahim Khaled Ahmed | Ledamot    |
| Nancy Kuhlin         | Ledamot    |
| Carl Rundblad        | Ledamot    |
| Ruwaïd Zuhair Louis  | Suppleant  |
| Malin Lundin         | Suppleant  |

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Patrik Sundman vald av föreningen, samt Ola Trané från Kungsbron Borevision AB som ordinari revisor med Andreas Holman till revisorsuppleant.

Valberedning har varit Raimo Mundér och Alexander Romel, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes 2025-10-19, i enlighet med föreningens stadgar.

## Underhåll

Under 2025 har omfattande arbeten genomförts, inklusive renovering av garage och rensning av sly och rötter. Enligt föreningens nuvarande underhållsplan finns inga större underhållsåtgärder planerade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal     | Åtgärd                                                      |
|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 1995      | Takbyte                                                     |
| 1995      | Fönsterbyte                                                 |
| 2004      | Bredbandsinstallation                                       |
| 2008      | Källsorteringshus                                           |
| 2008      | Byte garageportar                                           |
| 2009/2010 | Stambyte                                                    |
| 2013      | Förrådsrenovering                                           |
| 2014      | Staketrenovering                                            |
| 2014      | Byte fjärrvärmecentral                                      |
| 2015-2023 | Renovering av tak                                           |
| 2016-2021 | Byte av värmeväxlare                                        |
| 2023      | Omläggning av tak på Skomakarvägen 8 och Timmermansvägen 11 |
| 2023-2024 | Fönsterventilation                                          |
| 2024      | Fiberinstallation                                           |
| 2024      | Fågelsäkring av tak                                         |
| 2025      | Tagit bort sly och rötter från allmänningen                 |
| 2025      | Renoverat fasaden till garagen                              |

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| Leverantör                | Avtalstyp                                    |
|---------------------------|----------------------------------------------|
| HSB Södermanland AB       | Ekonomisk förvaltning                        |
| Lokala tjänster           | Fastighetsskötsel                            |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Elavtal, el och nät, serviceavtal fjärrvärme |
| Tele2                     | TV & Bredband                                |
| Länsförsäkringar          | Fastighetsförsäkringar                       |
| Eskilstuna Energi & Miljö | Renhållning                                  |
| Maskinringen Sörmland     | Snöröjning                                   |

## Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 12 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 124.

## Flerårsöversikt

|                                        | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 126   | 116   | 187   | 192   | 209   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 3 404 | 3 464 | 3 712 | 3 775 | 3 839 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 3 585 | 3 648 | 3 712 | 3 775 | 3 839 |
| Räntekänslighet, %                     | 5     | 5     | 6     | 6     | 6     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 75    | 74    | 82    | 67    | 62    |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 683   | 683   | 669   | 631   | 631   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 96    | 97    | 97    | 97    | 96    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 673   | 668   | 691   | 648   | 655   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 4 829 | 4 825 | 4 719 | 4 447 | 4 457 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -57   | -212  | 250   | 573   | 539   |
| Soliditet, %                           | 17    | 17    | 18    | 17    | 15    |

Enligt regelverket BFNAR 2023:1 ska garageytan inkluderas i totala ytan vid beräkning av nyckeltalen. Detta har tillämpats från och med år 2024, vilket medför bristande jämförbarhet mot tidigare år.

Förlaring av nyckeltal, se Not 1.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 588 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 126 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning på 5% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 152 904                  | 0                                                                      | 0                         | 1 152 904                  |
| Underhållsfond, kr                    | 1 167 237                  | 0                                                                      | 250 163                   | 1 417 400                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 320 141</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>250 163</b>            | <b>2 570 304</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 3 314 852                  | -212 401                                                               | -250 163                  | 2 852 288                  |
| Årets resultat, kr                    | -212 401                   | 212 401                                                                | -57 283                   | -57 283                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>3 102 451</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-307 446</b>           | <b>2 795 005</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 422 592</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-57 283</b>            | <b>5 365 309</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 405 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 837 kr

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 3 102 451        |
| Årets resultat, kr                                  | -57 283          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -405 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 154 837          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>2 795 005</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>2 795 005</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

| Resultaträkning                                                             |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter                                                             |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 829 084                | 4 824 534                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 33 121                   | 600                      |
| Summa Rörelseintäkter                                                       |       | 4 862 205                | 4 825 134                |
| Rörelsekostnader                                                            |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -3 263 851               | -3 316 700               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -57 716                  | -92 551                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -100 790                 | -89 917                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -816 241                 | -796 921                 |
| Summa Rörelsekostnader                                                      |       | -4 238 598               | -4 296 089               |
| Rörelseresultat                                                             |       | 623 608                  | 529 045                  |
| Finansiella poster                                                          |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 19                       | 483                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -680 910                 | -741 929                 |
| Summa Finansiella poster                                                    |       | -680 890                 | -741 446                 |
| Resultat efter finansiella poster                                           |       | -57 283                  | -212 401                 |
| Resultat före skatt                                                         |       | -57 283                  | -212 401                 |
| Årets resultat                                                              |       | -57 283                  | -212 401                 |

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Byggnader och mark                     | Not 7 | 28 759 175 | 29 575 416 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 28 759 175 | 29 575 416 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 28 759 175 | 29 575 416 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

|                                              |       |           |           |
|----------------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Kundfordringar                               |       | 0         | 159       |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 8 | 1 788 909 | 1 636 926 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 439 909   | 447 688   |
| Summa Kortfristiga fordringar                |       | 2 228 818 | 2 084 773 |
| Summa Omsättningstillgångar                  |       | 2 228 818 | 2 084 773 |

|                  |  |            |            |
|------------------|--|------------|------------|
| Summa Tillgångar |  | 30 987 993 | 31 660 188 |
|------------------|--|------------|------------|

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| <i>Bundet eget kapital</i>       |  |                  |                  |
| Medlemsinsatser                  |  | 1 152 904        | 1 152 904        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 1 417 400        | 1 167 237        |
| <i>Summa Bundet eget kapital</i> |  | <b>2 570 304</b> | <b>2 320 141</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>        |  |                  |                  |
| Balanserat resultat              |  | 2 852 288        | 3 314 852        |
| Årets resultat                   |  | -57 283          | -212 401         |
| <i>Summa Fritt eget kapital</i>  |  | <b>2 795 005</b> | <b>3 102 451</b> |
| <b>Summa Eget kapital</b>        |  | <b>5 365 309</b> | <b>5 422 592</b> |

Skulder

|                                                 |        |                   |                   |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <i>Långfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 10 | 6 736 500         | 5 205 875         |
| <i>Summa Långfristiga skulder</i>               |        | <b>6 736 500</b>  | <b>5 205 875</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                     |        |                   |                   |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 17 868 563        | 19 835 296        |
| Leverantörsskulder                              |        | 195 983           | 492 079           |
| Skatteskulder                                   |        | 300 918           | 179 164           |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 12 | 5 552             | 5 367             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 13 | 515 168           | 519 816           |
| <i>Summa Kortfristiga skulder</i>               |        | <b>18 886 184</b> | <b>21 031 722</b> |
| <b>Summa Skulder</b>                            |        | <b>25 622 684</b> | <b>26 237 597</b> |
| <b>Summa Eget kapital och skulder</b>           |        | <b>30 987 993</b> | <b>31 660 188</b> |



# Kassaflödesanalys

|                                                                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | 623 608                  | 529 045                  |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 816 241                  | 796 921                  |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>816 241</b>           | <b>796 921</b>           |
| Erhållen ränta                                                                      | 19                       | 483                      |
| Erlagd ränta                                                                        | -682 564                 | -738 318                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>757 304</b>           | <b>588 131</b>           |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | 7 929                    | -243 079                 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -177 151                 | 309 614                  |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-169 222</b>          | <b>66 535</b>            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>588 082</b>           | <b>654 665</b>           |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | 0                        | -966 000                 |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>0</b>                 | <b>-966 000</b>          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |                          |                          |
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut                              | -436 108                 | -436 108                 |
| <b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                              | <b>-436 108</b>          | <b>-436 108</b>          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>151 974</b>           | <b>-747 443</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>1 636 365</b>         | <b>2 383 807</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>1 788 339</b>         | <b>1 636 365</b>         |

**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<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                 |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 4 686 456                | 4 686 456                |
|       | Hyrer garage och parkeringsplatser      | 156 291                  | 163 875                  |
|       | Övriga primära intäkter                 | 25 407                   | 17 998                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>           | <b>4 868 154</b>         | <b>4 868 329</b>         |
|       | Hyresbortfall                           | -39 070                  | -43 795                  |
|       | <i>Summa</i>                            | <b>-39 070</b>           | <b>-43 795</b>           |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>            | <b>4 829 084</b>         | <b>4 824 534</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                  | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>           |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter               | 33 121                   | 600                      |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>     | <b>33 121</b>            | <b>600</b>               |
| Not 4 | Driftskostnader                         | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                  |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel och förvaltning       | -182 315                 | -165 635                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                 | -42 245                  | -56 568                  |
|       | Reparationer                            | -248 628                 | -290 406                 |
|       | Planerat underhåll                      | -154 837                 | -255 628                 |
|       | Försäkringsskador                       | 0                        | -10 500                  |
|       | El                                      | -61 595                  | -79 131                  |
|       | Uppvärmning                             | -138 624                 | -148 207                 |
|       | Vatten                                  | -338 968                 | -305 427                 |
|       | Sophämtning                             | -143 656                 | -164 580                 |
|       | Fastighetsförsäkring                    | -252 312                 | -234 907                 |
|       | Kabel-TV och bredband                   | -359 686                 | -260 431                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift    | -756 326                 | -761 065                 |
|       | Tomträttsavgäld                         | -584 660                 | -584 216                 |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>            | <b>-3 263 851</b>        | <b>-3 316 700</b>        |

| Not 5 | Övriga externa kostnader              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>       |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing           | -780                     | -818                     |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -1 341                   | -1 154                   |
|       | Administrationskostnader              | -34 639                  | -25 706                  |
|       | Extern revision                       | -17 625                  | -17 500                  |
|       | Konsultkostnader                      | 0                        | -42 900                  |
|       | Medlemsavgifter                       | -400                     | 0                        |
|       | Föreningsverksamhet                   | -2 130                   | -2 874                   |
|       | Övriga förvaltningskostnader          | -800                     | -1 600                   |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | <b>-57 716</b>           | <b>-92 551</b>           |
| Not 6 | Personalkostnader                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>              |                          |                          |
|       | Arvode styrelse                       | -62 400                  | -60 100                  |
|       | Revisionsarvode                       | -3 000                   | -3 000                   |
|       | Övriga arvoden                        | -6 000                   | -6 000                   |
|       | Sociala avgifter                      | -25 345                  | -19 442                  |
|       | Övriga personalkostnader              | -4 045                   | -1 375                   |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>        | <b>-100 790</b>          | <b>-89 917</b>           |

| Not 7 | Byggnader och mark                                        | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-------|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                    |                    |                    |
|       | Ingående anskaffningsvärde byggnader                      | 43 810 564         | 42 844 564         |
|       | Årets investeringar                                       | 0                  | 966 000            |
|       | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>              | <b>43 810 564</b>  | <b>43 810 564</b>  |
|       | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                         |                    |                    |
|       | Ingående avskrivningar                                    | -14 235 148        | -13 438 227        |
|       | Årets avskrivningar                                       | -816 241           | -796 921           |
|       | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                   | <b>-15 051 389</b> | <b>-14 235 148</b> |
|       | <i>Utgående redovisat värde</i>                           | <b>28 759 175</b>  | <b>29 575 416</b>  |
|       | <i>Taxeringsvärde</i>                                     | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Taxeringsvärde byggnad - bostäder                         | 65 870 000         | 65 870 000         |
|       | Taxeringsvärde byggnad - lokaler                          | 349 000            | 339 000            |
|       | Taxeringsvärde mark - bostäder                            | 34 088 000         | 34 088 000         |
|       | Taxeringsvärde mark - lokaler                             | 778 000            | 778 000            |
|       | <i>Summa</i>                                              | <b>101 085 000</b> | <b>101 075 000</b> |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <i>2025-12-31</i>  | <i>2024-12-31</i>  |
|       | Fastighetsinteckning                                      | 29 455 050         | 29 455 050         |
|       | Varav i eget förvar                                       | 0                  | 0                  |
|       | <i>Ställda säkerheter</i>                                 | <b>29 455 050</b>  | <b>29 455 050</b>  |
| Not 8 | Övriga kortfristiga fordringar                            | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Övriga fordringar</i>                                  |                    |                    |
|       | Avräkningskonto HSB                                       | 1 788 339          | 1 636 365          |
|       | Övriga fordringar                                         | 570                | 561                |
|       | <i>Summa Övriga fordringar</i>                            | <b>1 788 909</b>   | <b>1 636 926</b>   |
| Not 9 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|       | <i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>       |                    |                    |
|       | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 439 909            | 447 688            |
|       | <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>439 909</b>     | <b>447 688</b>     |

## Not 10 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> |
|-----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,62%            | 2026-09-01        | 5 932 500         | 70 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 3,04%            | 2026-03-30        | 414 100           | 30 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 3,04%            | 2026-03-30        | 870 000           | 20 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 3,04%            | 2026-03-30        | 497 662           | 44 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 3,04%            | 2026-03-30        | 870 000           | 20 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 1,05%            | 2026-09-01        | 4 255 875         | 48 500                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 1,59%            | 2029-04-30        | 523 900           | 41 996                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 1,59%            | 2029-04-30        | 426 100           | 34 004                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,63%            | 2026-09-01        | 4 882 426         | 57 608                      |
| Svenska Handelsbanken AB<br>Stadshypotek                  | 2,70%            | 2027-09-01        | 5 932 500         | 70 000                      |
|                                                           |                  |                   | <b>24 605 063</b> | <b>436 108</b>              |
| Långfristig del                                           |                  |                   | 6 736 500         |                             |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 |                  |                   | 146 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       |                  |                   | 17 722 563        |                             |
| Kortfristig del                                           |                  |                   | 17 868 563        |                             |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld     |                  |                   | 436 108           |                             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till              |                  |                   | 1 744 432         |                             |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till |                  |                   | 0                 |                             |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                        |                  |                   | 2,38%             |                             |
| Finns swap-avtal                                          |                  |                   | Nej               |                             |

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| Not 11 | 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> |
|-------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------|
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,62%            | 2026-09-01        | 5 932 500         | 70 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,04%            | 2026-03-30        | 414 100           | 30 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,04%            | 2026-03-30        | 870 000           | 20 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,04%            | 2026-03-30        | 497 662           | 44 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 3,04%            | 2026-03-30        | 870 000           | 20 000                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 1,05%            | 2026-09-01        | 4 255 875         | 48 500                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 1,59%            | 2029-04-30        | 523 900           | 41 996                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 1,59%            | 2029-04-30        | 426 100           | 34 004                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,63%            | 2026-09-01        | 4 882 426         | 57 608                      |
| Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek     | 2,70%            | 2027-09-01        | 5 932 500         | 70 000                      |
|                                           |                  |                   | <b>24 605 063</b> | <b>436 108</b>              |
| Nästa års amortering av långfristig skuld |                  |                   | 146 000           |                             |
| Lån som ska konverteras inom ett år       |                  |                   | 17 722 563        |                             |
| Kortfristig del                           |                  |                   | 17 868 563        |                             |

|        |                             |            |            |
|--------|-----------------------------|------------|------------|
| Not 12 | Övriga kortfristiga skulder | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|-----------------------------|------------|------------|

|                             |              |              |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| <i>Övriga skulder</i>       |              |              |
| Momsskuld                   | 5 552        | 5 367        |
| Övriga kortfristiga skulder | 0            | 0            |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>5 552</b> | <b>5 367</b> |

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| Not 13 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

|                                                           |                |                |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 408 633        | 386 624        |
| Upplupna räntekostnader                                   | 10 075         | 11 729         |
| Övriga upplupna kostnader                                 | 96 460         | 121 463        |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>515 168</b> | <b>519 816</b> |

Årsredovisningen fastställdes 2026-02-25.

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.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gösen, org.nr. 718000-1229

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gösen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och 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

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Bostadsrättsföreningen Gösen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané  
Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

Patrik Sundman  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Gösen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571048265**

**Mikael Broman**

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:13:56



**Mats Lindholm**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 20:24:51



**Carl Rundblad**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 17:32:51



**Camilla Holmgren**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-26 kl. 19:56:31



**Ibrahim Khaled Ahmed**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 11:01:08



**Nancy Kuhlin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 14:37:28



**Patrik Sundman**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:48:14



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 05:38:49



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Gösen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572061236**

**Patrik Sundman**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 19:35:23



**Ola Trané**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 05:40:43

