



Årsredovisning 2025

Brf Göken Nr 1 | Eskilstuna



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Göken Nr 1 i Eskilstuna med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-0320 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 1953. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Eskilstuna kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Göken 1	Eskilstuna Kommun	10 år	2033-04-01	1953

Totalt 1 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	19
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 086
4	garageplatser	84
7	p-platser	0

Totalt 34 objekt **1 189**

Föreningens lägenheter fördelas på:
18 st 2 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Denise Carsbrant	Ordförande
Bert Lindblom	Ledamot
Carolina Sandeberg	Ledamot
Stefan Nilsson	Suppleant



Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Joacim Olsson vald av föreningen, samt Ola Trané, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Kevin Collin och Amanda Gill, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-24. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% 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.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-25.

Underhåll

Under det första kvartalet av 2025 utfördes en byggnation i källaren där föreningen installerade en radonutsug för att minska radon. Detta på grund av att mätningar under 2024 visat på förhöjda radonvärden i källaren. Under våren utför föreningen spolning av samtliga lägenheters avlopp i kök och badrum. Under våren byts ventil- och ställdon ut, som är en del av fjärrvärmen och cirkulationspumparna i huset. Under hösten fattas beslut om att köpa HSB Trygghetsentreprenad för hjälp med projektplanering och ekonomi kring fönsterbyte under 2026. I samband med detta fattas beslut om att köpa in tjänsten HSB Finans som stöttar föreningen med att förhandla om befintliga lån och hämta in offerter från andra banker då styrelsen fattat beslut om byta bank i samband med att nytt lån kommer att tas i och med fönsterbyte. Föreningen blir också under hösten rekommenderade av HSB att skriva en tydligare underhållsplan som sträcker sig över längre tid. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering ur ett långsiktigt perspektiv. Styrelsen fattar beslut om att köpa en tjänst av HSB där de hjälper föreningen att skriva en underhållsplan som sträcker sig över en 50 årsperiod, och en sådan skapades kort där efter av HSB. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-25 av HSB. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stamrenovering
2003	Bredbandsinstallation
2005	Takbyte
2005	Dörrbyte
2006	Inköp av torktumlare
2007	Målning källare
2008	Tvättmaskin och torkskåp
2010	Tilläggsisolering av vinden
2011	Anordnande av p-platser
2015	Dag- och spillvatten
2015	Asfaltering
2018	Balkongrenovering & inglasning
2024	OVK (ventilationskontroll)
2024	Radonmätning
2024	Radonutsug installeras i källaren

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag.

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Eskilstuna kommun	Tomträttsavgäld
Eskilstuna Energi & Miljö AB	Fjärrvärme, el, renhållning, vatten och avlopp
Telenor Sverige AB	Kabel-tv
Certego AB	Nyckeladministration

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Fönsterbyte
Byte av plattor och utjämning av tröskel i port B.
Byte av cirkulationspump
Filmning av liggande stammar för att bedöma dess skick och eventuellt utföra en relining av dem
Bygga ett sophus

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 21.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	164	136	181	257	267
Skuldsättning, kr/kvm	1 581	1 617	1 655	1 821	2 694
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 729	1 771	1 812	1 853	2 741
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	4
Energikostnad, kr/kvm	230	199	172	164	168
Årsavgifter, kr/kvm	771	742	742	706	706
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	98	96
Totala intäkter, kr/kvm	727	696	696	712	722
Nettoomsättning, tkr	863	827	828	787	792
Resultat efter finansiella poster, tkr	-40	-16	97	167	174
Soliditet, %	56	56	55	54	44

För definitioner av nyckeltal se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts- och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 113 038 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 164 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om avgiftshöjning med 5,5% från 2026-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	68 600	0	0	68 600
Underhållsfond, kr	2 254 674	0	-117 924	2 136 750
S:a bundet eget kapital, kr	2 323 274	0	-117 924	2 205 350
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	385 609	-16 355	117 924	487 178
Årets resultat, kr	-16 355	16 355	-40 349	-40 349
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	369 254	0	77 575	446 829
S:a eget kapital, kr	2 692 528	0	-40 349	2 652 179

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 117 924 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	369 254
Årets resultat, kr	-40 349
Reservation till underhållsfond, kr	-0
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	117 924
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	446 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	446 829
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	863 307	827 416
Summa Rörelseintäkter		863 307	827 416
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-701 586	-587 867
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 258	-17 345
Personalkostnader	Not 5	26 000	-18 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-117 409	-117 409
Summa Rörelsekostnader		-829 254	-741 161
Rörelseresultat		34 053	86 255
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 413	-102 614
Summa Finansiella poster		-74 401	-102 610
Resultat efter finansiella poster		-40 349	-16 355
Resultat före skatt		-40 349	-16 355
Årets resultat		-40 349	-16 355

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	3 576 208	3 693 618
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	31 250	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 607 458	3 693 618
Summa Anläggningstillgångar		3 607 458	3 693 618

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 103 460	1 066 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	44 535	53 705
Summa Kortfristiga fordringar		1 147 995	1 119 965
Summa Omsättningstillgångar		1 147 995	1 119 965

Summa Tillgångar		4 755 453	4 813 582
------------------	--	-----------	-----------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	68 600	68 600
Fond för yttre underhåll	2 136 750	2 254 674
Summa Bundet eget kapital	2 205 350	2 323 274

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	487 178	385 609
Årets resultat	-40 349	-16 355
Summa Fritt eget kapital	446 829	369 254

Summa Eget kapital	2 652 179	2 692 528
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 878 200	1 922 800
Leverantörsskulder		103 210	34 894
Skatteskulder		1 690	2 826
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	5 721	6 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	114 453	154 077
Summa Kortfristiga skulder		2 103 273	2 121 054

Summa Skulder	2 103 273	2 121 054
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	4 755 453	4 813 582
--------------------------------	-----------	-----------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	34 053	86 255
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	117 409	117 409
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	117 409	117 409
Erhållen ränta	12	4
Erlagd ränta	-75 736	-105 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	75 738	98 362
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	9 158	-1 739
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	28 142	-42 149
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	37 300	-43 888
Kassaflöde från den löpande verksamheten	113 038	54 474
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-31 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-31 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-44 600	-44 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 600	-44 600
Årets kassaflöde	37 188	9 874
Likvida medel vid årets början	1 066 150	1 056 276
Likvida medel vid årets slut	1 103 338	1 066 150



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	210 982 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	837 792	805 536
	Hyror lokaler	2 748	2 748
	Hyror garage och parkeringsplatser	19 644	19 644
	Övriga primära intäkter	4 683	1 048
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	864 867	828 976
	Hyresbortfall	-1 560	-1 560
	<i>Summa</i>	-1 560	-1 560
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	863 307	827 416
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-69 463	-70 248
	Snö och halk-bekämpning	-38 180	-37 822
	Reparationer	-21 889	-15 138
	Planerat underhåll	-117 924	-60 138
	El	-27 968	-20 088
	Uppvärmning	-193 271	-168 338
	Vatten	-52 277	-48 319
	Sophämtning	-23 519	-25 156
	Fastighetsförsäkring	-27 819	-26 925
	Kabel-TV och bredband	-30 850	-28 036
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 379	-30 190
	Tomträttsavgäld	-67 046	-57 468
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-701 586	-587 867
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 490	-894
	Administrationskostnader	-5 459	-573
	Extern revision	-12 125	-14 500
	Underhållsplan	-15 000	0
	Föreningsverksamhet	-185	-1 378
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 258	-17 345

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	20 000	-13 250
	Sociala avgifter	6 000	-2 891
	Övriga personalkostnader	0	-2 400
	<i>Summa Personalkostnader</i>	26 000	-18 541
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 752 449	5 752 449
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	305 750	305 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 058 199	6 058 199
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 364 581	-2 247 172
	Årets avskrivningar	-117 409	-117 409
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 481 991	-2 364 581
	<i>Utgående redovisat värde</i>	3 576 208	3 693 618
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	10 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	35 000	85 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 729 000	3 996 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	13 764 000	12 081 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 250 600	3 250 600
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 250 600	3 250 600
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	31 250	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	31 250	0

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 103 338	1 066 150
Skattekonto	122	110
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 103 460	1 066 260

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2025-12-31 2024-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 535	53 705
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	44 535	53 705

Not 10 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>
Swedbank Hyp AB (publ)	3,33%	2026-02-28	1 033 200	24 600
Swedbank Hyp AB (publ)	3,69%	2026-02-28	845 000	20 000
			1 878 200	44 600

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	1 878 200
Kortfristig del	1 878 200

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31*Övriga skulder*

Inre fond	5 721	5 721
Övriga kortfristiga skulder	0	737
<i>Summa Övriga skulder</i>	5 721	6 458

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

Förutbetalda hyror och avgifter	75 979	64 479
Upplupna räntekostnader	6 063	7 386
Övriga upplupna kostnader	32 410	82 212
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	114 453	154 077

Årsredovisningen fastställdes 2026-03-30.

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Göken nr 1 i Eskilstuna, org.nr. 718000-0320

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göken nr 1 i Eskilstuna 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 Göken nr 1 i Eskilstuna 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, medelförvaltningen 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

Joacim Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Göken Nr 1 I Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574215833**

Denise Carsbrant

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 09:04:20



Bert Lindblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:41:41



Carolina Sandeberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 16:19:55



Joacim Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:49:56



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 06:44:48



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Göken Nr 1 I Eskilstuna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557574650994**

Joacim Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:48:18



Ola Trané

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 06:45:58

