Årsredovisning

för

Brf Gösen

769630-4604

Räkenskapsåret

2025

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gösen med säte i Örebro, org.nr 769630–4604, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Bostadsrättsföreningen Gösen är ett privatbostadsföretag som registrerades hos Bolagsverket 2015-08-20. Föreningen äger fastigheten Örebro Almby 13:815 i Örebro kommun med adress Drevevägen 15 A-J, 17 A-J samt Lakevägen 11 A-B och 13. Fastigheten förvärvades genom köp av samtliga aktier i RMT Dreve Bygg 2 AB. Fastigheten har därefter överförts till föreningen och bolaget likviderats. Lagfart på fastigheten har föreningen erhållit 2016-04-08.
Byggnaderna som består av 11 friliggande parhus med 22 lägenheter samt 1 friliggande småhus uppfördes 2015–2016. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2024-08-20.
Brf Gösen är medlem i Drevesamfälligheten. Samfälligheten ansvarar för vägunderhåll och gatubelysning.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen hade ordinarie föreningsstämma 2025-06-06 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		***Valda t.o.m. årsstämman***
Alexis Perez	Ordförande	2026
Eduardo Wallén	Kassör	2027
Mikaela Vikström	Sekreterare	2027
Erik Sorjonen	Ledamot	2027
Magnus Jutman	Ledamot	2027

- Föreningens firma tecknas, förutom av hela styrelsen, två i förening av ordinarie ledamöter.
- Styrelsen har hållit 10st protokollförda styrelsemöten under året.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Written Insurance.

Ordinarie revisor	***Vald t.o.m. stämman***
Åsa Axell	2026

Revisorssuppleant	***Vald t.o.m. stämman***
Theodor Lönnman	2026

Valberedning		***Valda t.o.m. årsstämman***
Ronja Lundgren	Sammankallande	2026
Jimmy Makkonen		2026

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Fastigheter

Föreningens byggnader

Föreningens byggnader utgörs av 11 st. friliggande parhus och 1st friliggande småhus totalt 23 lägenheter i 1½ plan som upplåts med bostadsrätt. Till varje byggnad hör också carport och förråd.

Den totala boytan är 2714 kvm

Lägenhetsfördelning:

23 st lägenheter i 1½-plan med 5 rum och kök på 118 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Written Insurance. Bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen medan hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavaren.

Föreningens stadgar kräver att det finns en underhållsplan. Avsättning till underhållsfonden är beräknad enligt upprättad underhållsplan.

Föreningen har 144 andelar i Dreve samfällighetsförening, organisationsnummer 717907–9038. Samfälligheten ansvarar för snöröjning, sandning, upptag av sand, röjning av diken, samt väghinder och belysning längst med lake och Drevevägen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Örebro Kommun	Vatten/avlopp
Dreve samfällighetsförening	Snöröjning, belysning
Bostadsrätterna	Styrelserådgivning mm
E.on	El teknikbod
Written Insurance	Försäkringsavtal

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultat

Resultatet visar en förlust på 580 617 kr för året. Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Årsavgifter

Varje bostadsrätt tecknar egna avtal gällande värme, el och sopor. Ingen höjning är planerad i 2026. Föreningen har antagit nya stagar. Föreningen arbetar med att ta fram kollektivavtal för bredbandstjänster för sina medlemmar. Förening har utforskat möjligheten att införa ett kollektivt avtal för el, men detta är i nuläget inte möjligt p.g.a. hur elen är ansluten.

Årets reparationer och underhåll

Efter övergången till regelverket K3 har en ny underhållsplan upprättats. Årets avsättning till föreningens underhållsfond har i enlighet med underhållsplanen gjorts med 445 000 kr.

Fastighetslån

Under räkenskapsåret har tre av föreningens lån omsatts. Två lån kommer att omsättas före räkenskapsåret 2026 utgång. Samtliga lån är placerade hos Nordea.

Medlemsinformation	2025
Medlemmar vid årets början	40
Under året avgående medlemmar	-6
Under året tillkommande medlemmar	5
Medlemmar vid årets slut	39

Under året har 3 (5) st överlåtelser skett.
Vid överlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.
Eventuell pantsättning debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	1 931	1 928	1 710	1 441
Resultat efter finansiella poster	-581	-583	-746	247
Årsavgifter kr/kvm bostadsyta	711	711	630	569
Soliditet (%)	55,8	55,8	55,8	56,0
Årsavgift/totala intäkter i %	100	98	100	-
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	12 211	12 358	12 506	-
Sparande/kvm totalyta	213	7	-23	-
Energikostnad/kvm totalyta	41	38	79	-
Räntekänslighet i %	17	17	20	-

Före definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppkommen förlust

Uppkommen förlust beror på årsavgifterna i enlighet med ekonomisk plan inte täcker avskrivningarna. Avskrivningarna motsvaras inte av utbetalningar, varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser*	Upplåtelse-avgifter*	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2024-12-31	42 340 000	1 345 000	2 717 342	-3 056 391	-582 823
Balansering fg. årsresultat				-582 823	582 823
Årets disp. ur yttre fond			445 000	-445 000	
Årets resultat					-580 617
Eget kapital 2025-12-31	**42 340 000**	**1 345 000**	**3 162 342**	**-4 084 214**	**-580 617**

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Ansamlad förlust	-3 639 215
Avsättning UH-fond enl. underhållsplan	-445 000
Årets uttag ur UH-fond	0
Årets förlust	-580 617
	-4 664 831
Behandlas så att	
i ny räkning överföres	-4 664 831
	-4 664 831

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 930 620	1 928 616
Övriga rörelseintäkter	3	0	37 182
Summa rörelseintäkter		**1 930 620**	**1 965 798**
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-225 474	-246 055
Övriga externa kostnader	5	-103 730	-118 491
Personalkostnader och arvoden	6	-38 637	-38 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 159 316	-591 000
Summa rörelsekostnader		**-1 527 157**	**-993 986**
Rörelseresultat		**403 463**	**971 812**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 160	12 472
Räntekostnader och liknande resultatposter		-988 241	-1 567 105
Summa finansiella poster		**-984 081**	**-1 554 633**
Resultat efter finansiella poster		**-580 617**	**-582 821**
Årets resultat		**-580 617**	**-582 823**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	74 712 684	75 872 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**74 712 684**	**75 872 000**
Summa anläggningstillgångar		**74 712 684**	**75 872 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	29 439	37 477
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 817	66 715
Summa kortfristiga fordringar		**88 256**	**104 192**
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	825 643	630 390
Summa kassa och bank		**825 643**	**630 390**
Summa omsättningstillgångar		**913 899**	**734 582**
SUMMA TILLGÅNGAR		**75 626 583**	**76 606 582**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 685 000	43 685 000
Fond för yttre underhåll		3 162 342	2 717 342
Summa bundet eget kapital		**46 847 342**	**46 402 342**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 084 214	-3 056 392
Årets resultat		-580 617	-582 823
Summa fritt eget kapital		**-4 664 831**	**-3 639 215**
Summa eget kapital		**42 182 511**	**42 763 127**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	18 682 500	13 057 500
Summa långfristiga skulder		**18 682 500**	**13 057 500**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	14 457 500	20 482 500
Leverantörsskulder		98 833	11 365
Övriga skulder	13	0	4 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	205 239	287 608
Summa kortfristiga skulder		**14 761 572**	**20 785 955**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**75 626 583**	**76 606 582**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-580 617	-582 823
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 159 316	591 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**578 699**	**8 177**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		15 936	-28 420
Förändring av kortfristiga skulder		618	-108 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**595 253**	**-128 682**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-400 000**	**-400 000**
Årets kassaflöde		**195 253**	**-528 682**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		630 390	1 159 072
Likvida medel vid årets slut		**825 643**	**630 390**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2 men fr.o.m. 2025-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s principer.
Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenterats i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Fond för yttre underhåll
Avsättning till fond för yttre underhåll sker i enlighet med den framtagna underhållsplan föreningen har.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntande nyttjandeperioder. Förbyggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Tillgång	*Procent*
Byggnad	2 %

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

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Eget kapital
Årets avsättning och ianspråktagande av underhållsfonden redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Uppskjuten skatteskuld
Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom s.k. "paketering" via ett helägt dotterbolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedR6, vilket innebär att föreningen har en uppskjuten skatteskuld som realiseras vid försäljningen av fastigheten. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet
Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Årsavgift/kvm
Årsavgift definieras (årsavgift + IMD + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster) /Bostadsrättsyta
Utöver årsavgifterna tillkommer kostnader för hushållsel, värme och sophämtning.

Årsavgift/totala intäkter
Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder/total intäktsgenererade yta

Sparande/kvm totalyta
Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta

Energikostnad/kvm totalyta
Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) /totalyta
Medlemmarna har egna avtal för hushållsel och värme.

Räntekänslighet i %
Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 930 620	1 928 610
Öres- och kronutjämning	0	6
	1 930 620	**1 928 616**

Not 3 Övriga intäkter

	2025	2024
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	0	37 182
	0	**37 182**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Rep gemensamma utr.	27 417	38 324
Fastighetsel	13 816	13 146
Vatten	93 704	89 792
Fastighetsförsäkringar	65 563	56 636
Samfällighetsavgift	20 035	30 087
Övriga reduktioner av inköpspriser	4 939	6 037
Underh gemensamma utr.	0	12 033
	225 474	**246 055**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kreditupplysning	1 575	0
Ersättningar till revisor	17 750	9 250
Övriga förvaltningskostnader	5 538	1 313
Bankkostnader	3 765	3 527
Grundavtal	51 600	49 080
Förbrukningsinventarier	13 362	4 753
Övriga externa tjänster	1 150	25 211
Företagsförsäkringar	0	12 867
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	4 730	12 490
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 260	0
	103 730	**118 491**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	29 400	29 250
Arbetsgivaravgifter för löner och ersättningar	9 237	9 190
	38 637	**38 440**

Föreningen har ingen anställd personal

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	80 600 000	80 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**80 600 000**	**80 600 000**
Ingående avskrivningar	-4 728 000	-4 137 000
Årets avskrivningar	-1 159 316	-591 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 887 316**	**-4 728 000**
Utgående redovisat värde	**74 712 684**	**75 872 000**
Mark		
Varav markvärde	21 500 000	21 500 000
Taxeringsvärden byggnader	33 184 000	33 184 000
Taxeringsvärden mark	14 405 000	14 405 000
	47 589 000	**47 589 000**
Bokfört värde byggnader	53 212 684	54 372 000
Bokfört värde mark	21 500 000	21 500 000
	74 712 684	**75 872 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17	13 734
Fordran arbetsmarknadsförsäkringar	23 743	23 743
Fordringar hos leverantörer	5 679	0
	29 439	**37 477**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald Samfällighetsavgift	10 017	0
Förutbetald Försäkring	35 244	53 815
Förutbetald förvaltningskostnad	13 556	12 900
	58 817	**66 715**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Not 10 Kassa och Bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	324 905	161 557
Sparkonto Nordea	738	168 833
Placeringskonto	0	300 000
Sparkonto	250 000	0
Sparkonto 2	250 000	0
	825 643	**630 390**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Nordea	2,82	2026-12-16	7 957 500	7 957 500
Nordea	2,96	2028-12-20	7 957 500	7 957 500
Nordea	2,82	2026-12-16	6 250 000	6 400 000
Nordea	2,75	2027-11-17	5 875 000	6 025 000
	2,76	2027-11-17	5 100 000	5 200 000
			33 140 000	**33 540 000**

Amorteringar enligt avtal. 400 000

Långfristig del: 18 682 500 kr
Kortfristig del: 14 457 500 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.
Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 31 140 000 kr.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	38 400 000	38 400 000
	38 400 000	**38 400 000**

Not 13 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga kortfristiga skulder	0	4 482
	0	**4 482**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna avgiftsräntor	77 994	93 798
Förutbetalda intäkter	125 909	154 058
Upplupen elkostnad	1 336	1 311
Upplupet arvode	0	38 441
	205 239	**287 608**

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Årsredovisningen innehåll blev klart 2026-02-11

Årsredovisningen har undertecknats i Örebro den dag som framgår av de digitala påskrifterna

Örebro den dag som framgår av våra digitala underskrifter

Alexis Perez
Ordförande

Eduardo Wallén
Kassör

Mikaela Vikström
Sekreterare

Erik Sorjonen
Ledamot

Magnus Jutman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Åsa Axell
Revisor
BoRevision AB

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Fingerprint: 7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:
Årsredovisningen Brf Gösen 2025

Unikt dokument-id:
18e7c070-5ac1-4279-8a22-ead0c4a5d15c

Dokumentets fingeravtryck:
7e3b0b25b58bdf5cc5b2bb7a77d3cd25a94bd1364f9630719cbf5e36136f955ed12f4c3e206dabc07
c8e0089eff53a6ecc62e095411f434cfa9e77fb7d342f31

Undertecknare

Erik Sorjonen
Brf Gösen

E-post: erik.sorjonen@gmail.com
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 217.209.104.220

Verifierad med BankID: Carl Erik Edvard Sorjonen (19910706****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-11 09:41:59 UTC

Magnus Jutman
Brf Gösen

E-post: magnus.jutman@hotmail.com
Enhet: Chrome 144.0.7559.95 on iPhone iOS 26.2.1 (smartphone)
IP nummer: 65.99.149.77

Verifierad med BankID: Jan Magnus Jutman (19900424****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-11 10:54:49 UTC

Eduardo Wallén
Brf Gösen

E-post: eduardo.wallen@gmail.com
Enhet: Chrome 144.0.0.0 on K Android 10 (smartphone)
IP nummer: 213.67.223.210

Verifierad med BankID: Eduardo Wallén (19901126****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-11 10:56:50 UTC

Mikaela Vikström
Brf Gösen

E-post: mikaela-vikstrom@hotmail.com
Enhet: Edge 144.0.3719.103 on iPhone iOS 26.2.0 (smartphone)
IP nummer: 83.191.122.98

Verifierad med BankID: MIKAELA VIKSTRÖM (19840822****)

Betrodd tidsstämpel:
2026-02-11 16:55:49 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

Undertecknare

Alexis Perez

Brf Gösen

E-post: styrelsen.brfgosen@gmail.com
Enhet: Safari 26.2 on iPhone iOS 18.7 (smartphone)
IP nummer: 81.94.171.57

Verifierad med BankID: Alexis Ildefonso Perez Salgado (19811012****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-02-17 06:50:11 UTC

Åsa Axell

Revisor

BoRevision

E-post: asa.axell@borevision.se
Enhet: Edge 145.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 5.150.242.106

Verifierad med BankID: Åsa Katarina Cronvall Axell (19700718****)

Betrodd tidsstämpel: 2026-02-19 10:31:20 UTC

Ekonomisk Förvaltning

Egeryds Fastighetsförvaltning (556686-9581)

E-post: ekonomiskforvaltning@egeryds.se
Enhet: Edge 144.0.0.0 on Unknown Windows 10.0 (desktop)
IP nummer: 195.198.107.82

Verifierat med inloggning

Betrodd tidsstämpel: 2026-02-11 09:18:25 UTC

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2026-02-19 10:31:20 UTC

GetAccept

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gösen, org.nr. 769630–4604

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Penneo dokumentnyckel: B2LKX-UMPSQ-N7XBR-3Y85J-97TQP-USJ1X

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gösen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Åsa Axell
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Penneo dokumentnyckel: B2LKX-UMPSQ-N7XBR-3Y85J-97TQP-USJ1X

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Åsa Katarina Cronvall Axell
Revisor
Serienummer: 43faa1c38bed63[…]7415c5725ae6c
IP: 5.150.xxx.xxx
2026-02-19 10:28:18 UTC

Penneo dokumentnyckel: B2LKX-UMPSQ-N7XBR-3Y85J-97TQP-USI1X

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.