



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Gösen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.  
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Östhammar.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Östhammar 13:3       | 1945    | Östhammar |
| Östhammar 13:5       | 1945    | Östhammar |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos S&p Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1960

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 921 kvm och 1 lokal om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 966 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                 |                 |
|-----------------|-----------------|
| Anna Vesterlund | Ordförande      |
| David Evansson  | Styrelseledamot |
| Hugo Svedström  | Styrelseledamot |
| Jesper Eriksson | Suppleant       |

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

### Revisorer

Alexandra Camilla L Lindqvist    Auktoriserad revisor    Hammarberg och Lindqvist Revision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Dränering av båda husen
- 2022 ● Injustering av värmesystemet samt byte av termostater i vissa allmänna utrymmen. - Utfört enl. beslut om energibesparingsåtgärd  
Ny torktumlare och service av tvättmaskiner utfört
- 2021 ● Byte av kompressor i bergvärmepump  
Kontroll av tak, fasad och grund/källare - Kontroll/besiktning av husen är utfört. Underlag för planerat underhåll.
- 2020-2021 ● Byte av värmekulvert mellan husen.
- 2020 ● Renovering av tvättstuga och torkrum - Tvättstugan och torkrum ommålat samt i övrigt uppfräschat.
- 2019 ● Målning av källarfönster och plåt ovan portar
- 2017 ● Byte av Fönster - Öregrunds bygg har bytt fönster och balkongdörrar under året på samtliga lägenheter.  
Byte av lägenhetsdörrar - Utfört i samband med Fönsterbyte av Öregrunds bygg på samtliga lägenheter. Ytterdörrar till källaren byttes även ut samtidigt.

### Planerade underhåll

- 2025 ● Asfaltering efter dränering

### Avtal med leverantörer

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltning, lägenhetsförteckning | SBC                     |
| Elavtal                                     | Vattenfall              |
| Gräsklippning/trädgårdsskötsel              | Östhammars Farmartjänst |
| Snöröjning och sandning                     | JOKAB                   |
| Städning av trapphus                        | IMUS                    |

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                    | 846 926   | 808 000   | 712 256   | 709 116   |
| Resultat efter fin. poster                         | -476 386  | 239 565   | 15 753    | 111 301   |
| Soliditet (%)                                      | 5         | 15        | 10        | 10        |
| Yttre fond                                         | 130 412   | 103 637   | 83 449    | 56 674    |
| Taxeringsvärde                                     | 8 925 000 | 8 925 000 | 8 925 000 | 8 862 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 895       | 852       | -         | -         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 97,3      | 93,6      | -         | -         |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 3 928     | 4 014     | 4 100     | 4 186     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 3 745     | 3 827     | 3 909     | 3 991     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 353       | 360       | 135       | 227       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 148       | 147       | 167       | 111       |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -         | -         | -         | -         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 46        | 43        | 47        | 47        |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 194       | 191       | 214       | 159       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,86      | 2,17      | -         | -         |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,39      | 4,71      | -         | -         |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -358 854 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Anledningen till det negativa resultatet är den planerade dräneringen av bostadshusen som utfördes under hösten 2024.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31     | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Insatser                 | 31 010         | -                                            | -                               | 31 010         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 103 637        | -                                            | 26 775                          | 130 412        |
| Kapitaltillskott         | 11 331         | -                                            | -                               | 11 331         |
| Balanserat resultat      | 307 244        | 239 565                                      | -26 775                         | 520 034        |
| Årets resultat           | 239 565        | -239 565                                     | -476 386                        | -476 386       |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>692 788</b> | <b>0</b>                                     | <b>-476 386</b>                 | <b>216 402</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |               |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 546 810       |
| Årets resultat                                                     | -476 386      |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -26 775       |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>43 648</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 130 412        |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>174 060</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023            |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 846 926           | 808 000         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 30 441          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>846 926</b>    | <b>838 441</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 025 330        | -332 788        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -73 129           | -64 948         |
| Personalkostnader                                 | 10            | -31 540           | -26 469         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -107 808          | -107 808        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 237 807</b> | <b>-532 013</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-390 881</b>   | <b>306 428</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 19 187            | 14 181          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -104 564          | -81 044         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-85 377</b>    | <b>-66 863</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-476 258</b>   | <b>239 565</b>  |
| <b>Skatt</b>                                      |               | <b>-128</b>       | <b>0</b>        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-476 386</b>   | <b>239 565</b>  |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 12, 19 | 3 175 098  | 3 282 906  |
| Maskiner och inventarier                     | 13     | 0          | 0          |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 3 175 098  | 3 282 906  |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 3 175 098  | 3 282 906  |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            | 14     | 591 344    | 1 047 131  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 17 426     | 0          |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 608 770    | 1 047 131  |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Kortfristiga placeringar                     | 16     | 132 087    | 132 087    |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 132 087    | 132 087    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 54 291     | 55 141     |
| Summa kassa och bank                         |        | 54 291     | 55 141     |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 795 148    | 1 234 359  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 3 970 246  | 4 517 264  |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 42 341           | 42 341           |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 130 412          | 103 637          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>172 754</b>   | <b>145 979</b>   |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | 520 034          | 307 244          |
| Årets resultat                               |        | -476 386         | 239 565          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>43 648</b>    | <b>546 809</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>216 402</b>   | <b>692 788</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 1 650 100        | 3 617 250        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 650 100</b> | <b>3 617 250</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 17, 19 | 1 967 150        | 79 500           |
| Leverantörsskulder                           |        | 7 882            | 30 775           |
| Skatteskulder                                |        | 1 753            | 3 601            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 14 740           | 0                |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18     | 112 219          | 93 351           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>2 103 744</b> | <b>207 227</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>3 970 246</b> | <b>4 517 264</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-390 881</b>  | <b>306 428</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 107 808          | 107 808          |
|                                                                                 | <b>-283 073</b>  | <b>414 236</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 19 187           | 14 181           |
| Erlagd ränta                                                                    | -104 564         | -81 044          |
| Betald inkomstskatt                                                             | -128             | 0                |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-368 578</b>  | <b>347 373</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -17 808          | -1 454           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 8 867            | 8 130            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-377 519</b>  | <b>354 048</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Amortering av lån                                                               | -79 500          | -79 500          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-79 500</b>   | <b>-79 500</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-457 019</b>  | <b>274 548</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 098 975</b> | <b>824 427</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>641 956</b>   | <b>1 098 975</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gösen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| Fastighetsförbättringar | 50 år |
| Byggnad                 | 50 år |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder    | 824 112        | 784 824        |
| Hysesintäkter lokaler   | 13 500         | 13 500         |
| Hysesintäkter förråd    | 6 000          | 6 000          |
| Pantsättningsavgift     | 1 146          | 1 050          |
| Överlåtelseavgift       | 1 433          | 2 626          |
| Administrativ avgift    | 735            | 0              |
| Öres- och kronutjämning | -0             | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>846 926</b> | <b>808 000</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|              | 2024     | 2023          |
|--------------|----------|---------------|
| Elstöd       | 0        | 30 441        |
| <b>Summa</b> | <b>0</b> | <b>30 441</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                     | 2024          | 2023          |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal | 10 700        | 12 725        |
| Städning enligt avtal               | 19 860        | 19 860        |
| Brandskydd                          | 2 849         | 2 774         |
| Gårdkostnader                       | 0             | 197           |
| Snöröjning/sandning                 | 14 413        | 23 132        |
| Förbrukningsmaterial                | 0             | 833           |
| <b>Summa</b>                        | <b>47 822</b> | <b>59 521</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024         | 2023         |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Dörrar och lås/porttele | 0            | 1 395        |
| VVS                     | 0            | 5 163        |
| Elinstallationer        | 6 163        | 0            |
| Mark/gård/utemiljö      | 0            | 2 788        |
| <b>Summa</b>            | <b>6 163</b> | <b>9 346</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                    | 2024           | 2023     |
|--------------------|----------------|----------|
| Huskropp utvändigt | 709 175        | 0        |
| <b>Summa</b>       | <b>709 175</b> | <b>0</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 142 623        | 142 195        |
| Vatten                  | 44 849         | 41 863         |
| Sophämtning/renhållning | 21 764         | 17 817         |
| <b>Summa</b>            | <b>209 236</b> | <b>201 875</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024          | 2023          |
|------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 25 984        | 35 752        |
| Fastighetsskatt        | 26 950        | 26 294        |
| <b>Summa</b>           | <b>52 934</b> | <b>62 046</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Kreditupplysning                | 738           | 329           |
| Revisionsarvoden extern revisor | 13 388        | 2 000         |
| Föreningskostnader              | 800           | 1 273         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 39 713        | 38 116        |
| Överlåtelsekostnad              | 2 006         | 3 676         |
| Pantsättningskostnad            | 1 720         | 1 576         |
| Administration                  | 7 889         | 4 803         |
| Konsultkostnader                | 6 875         | 13 175        |
| <b>Summa</b>                    | <b>73 129</b> | <b>64 948</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 24 000        | 20 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 7 540         | 6 469         |
| <b>Summa</b>        | <b>31 540</b> | <b>26 469</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023          |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 104 564        | 80 932        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0              | 112           |
| <b>Summa</b>                       | <b>104 564</b> | <b>81 044</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 5 460 035         | 5 460 035         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>5 460 035</b>  | <b>5 460 035</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 177 129        | -2 069 321        |
| Årets avskrivning                             | -107 808          | -107 808          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 284 937</b> | <b>-2 177 129</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>3 175 098</b>  | <b>3 282 906</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 6 816 000         | 6 816 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 2 109 000         | 2 109 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>8 925 000</b>  | <b>8 925 000</b>  |

| NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 32 549         | 32 549         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>32 549</b>  | <b>32 549</b>  |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -32 549        | -32 549        |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-32 549</b> | <b>-32 549</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

| NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR      | 2024-12-31     | 2023-12-31       |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Skattekonto                    | 3 679          | 451              |
| Skattefordringar               | 0              | 1 092            |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0              | 1 754            |
| Transaktionskonto              | 85 873         | 54 948           |
| Borgo räntekonto               | 501 792        | 988 886          |
| <b>Summa</b>                   | <b>591 344</b> | <b>1 047 131</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31 |
|--------------------------|---------------|------------|
| Förutbetalda kostnader   | 4 440         | 0          |
| Förutbet försäkr premier | 12 986        | 0          |
| <b>Summa</b>             | <b>17 426</b> | <b>0</b>   |

## NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

|              | Verkligt värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2024-12-31 | Bokfört värde<br>2023-12-31 |
|--------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Värdepapper  | 163 000                      | 132 087                     | 132 087                     |
| <b>Summa</b> | <b>163 000</b>               | <b>132 087</b>              | <b>132 087</b>              |

## NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Länsförsäkringar      | 2027-09-30               | 4,19 %                  | 1 729 600           | 1 809 100           |
| Länsförsäkringar      | 2025-06-30               | 1,59 %                  | 1 887 650           | 1 887 650           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>3 617 250</b>    | <b>3 696 750</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 1 967 150           | 79 500              |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 219 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31     | 2023-12-31    |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Upplupna kostnader               | 3 166          | 0             |
| Uppl kostn el                    | 15 702         | 0             |
| Uppl kostnad arvoden             | 15 000         | 15 000        |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 4 800          | 4 800         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 73 551         | 73 551        |
| <b>Summa</b>                     | <b>112 219</b> | <b>93 351</b> |

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 9 349 200  | 9 349 200  |

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östhammar

---

Anna Vesterlund  
Ordförande

---

David Evansson  
Styrelseledamot

---

Hugo Svedström  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Alexandra Camilla L Lindqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 04:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.03.2025 10:15

DOCUMENT ID:

rJNwAX\_ZnJx

ENVELOPE ID:

rkgP0X\_Zhyg-rJNwAX\_ZnJx

DOCUMENT NAME:

Brf Gösen, 714400-0481 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. HUGO SVEDSTRÖM<br>hugo.svedstrom@gmail.com                | Signed<br>Authenticated | 14.03.2025 11:20<br>14.03.2025 11:18 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 98.128.229.131 |
| 2. ANNA VESTERLUND<br>anna.vesterlund@gmail.com              | Signed<br>Authenticated | 14.03.2025 16:28<br>14.03.2025 16:27 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 217.210.21.197 |
| 3. DAVID EVANSSON<br>diesel88@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 16.03.2025 19:20<br>16.03.2025 19:15 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 176.10.144.121 |
| 4. Alexandra Camilla L Lindqvist<br>alexandra@hammarbergs.se | Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 04:35<br>17.03.2025 04:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.133.151.212 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Gösen

Org.nr 714400-0481

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gösen för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

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

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gösen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 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.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.03.2025 04:36

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 14.03.2025 10:15

DOCUMENT ID:

H1LD07\_bhxx

ENVELOPE ID:

rJPR7uW2ke-H1LD07\_bhxx

DOCUMENT NAME:

revisionsberättelse gösen.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                                                                                                   | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Alexandra Camilla L Lindqvist<br>alexandra@hammarbergs.se |  Signed<br>Authenticated | 17.03.2025 04:36<br>17.03.2025 04:35 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.133.151.212 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed