

Årsredovisning

för

Brf Göken 28

769606-6963

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Göken 28 upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. Styrelsen har sedan stämman bestått av:

Ordinarie:

Maria Hägerstrand	Ordförande
Carole Lindmark	Kassör
Bo Sundmark	Ledamot
Mats Sundmark	Ledamot
Karin Buhre	Suppleant

Styrelsen har sammanlagt hållit 12 protokollförda möten under 2025.

Utöver detta har styrelsen haft löpande kontakt via mejl för diskussion och information.

Valberedning

Jonas Nabseth
Anna Svensson
Lisa Peterson

Revisor

Niklas Bromér, Auktoriserad revisor (Azets Revision & Rådgivning AB), har varit huvudansvarig revisor.

Överlåtelse

Under 2025 har det skett fem överlåtelser. Överlåtelseavgift debiteras för närvarande 1.470kr.

Information om fastigheten

Byggnaden uppfördes 1912 och byggdes om 1938.
Fastigheten har varit bostadsrättsförening sedan maj 2003.

I föreningen finns 32 lägenheter fördelade över en trappuppgång och fem våningar med en total yta på 2234 kvm, varav 378 kvm är lokaler. I fastigheten finns tre lokaler varav två hyres ut och en disponeras som förenings-/övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning

3st 1rok, 3st 1,5rok, 16st 2rok, 2st 2,5rok, 7st 3rok, 1st 4rok.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.
Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 83 061 000.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Fastigheten är i gott skick med följande renoveringar/reparationer/aktiviteter utförda:

- Installation av fjärrvärme (2004)
- Renovering av tvättstuga (2004)
- Stambyte av V/A: kök och badrum (2005)
- Totalrenovering av gården (2006)
- Installation av säkerhetsdörrar (2006)
- Fasadenovering (2009)
- Utsida målning samt tätning av fönster (2012)
- OVK-besiktning (2012)
- Radonmätning (2013)
- Installation av fiberoptik Ownit (2014)
- Målning av taket (2014)
- Komplettering radonmätning (2014)
- Ny kyl och frys i övernattningslokal (2018)
- Nytt torkskåp i tvättstugan (2018)
- Renovering av övernattningslokal (2018)
- Ny mangel i tvättstugan (2018)
- Installation av fönsterventiler (2018)
- OVK-besiktning (2018)
- Energideklaration (2019)
- Byte av sopsystem (2019)
- Byte av vindsdörr (2020)
- App-baserat system för bokning, låsning och betalning av övernattningslokal (2020)
- Ventillationförbättrande åtgärder (2020)
- Nya tvättmaskiner och torktumlare (2020)
- Byta av dörr i muren (2020)
- Renovering av trapphuset (2021)
- Uppfräschning av delar av innergården (2021)
- Uppdatering av underhållscentralen för fjärrvärmens (2023)
- Stamspolning (2023)
- Radonmätning (2024)
- Fasadenovering (2025/26)
- Nytt tak (2025/26)
- Byggnation av förråd i källaren (2025/26)
- Renovering av vinden med förbättringsåtgärder och byggnation av lägenheter(2025/2026)

Förvaltning

- Förvaltning AB Teoge är föreningens förvaltare.
- Hissen sköts av Hissjouren Kone AB.
- Snöskottning av tak sköts av SBS i Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Övrig information

Årets redovisade resultat är negativt. Detta beror i huvudsak på att föreningen från och med detta räkenskapsår tillämpar redovisningsregelverket K3. K3 innebär bland annat att byggnaden delas upp i olika komponenter som skrivs av över tid, vilket i praktiken leder till högre bokföringsmässiga avskrivningar än tidigare. Avskrivningar är en redovisningsteknisk kostnad och påverkar inte föreningens faktiska kassaflöde.

Det negativa resultatet är därför i huvudsak en effekt av redovisningsprinciper och innebär inte att föreningens ekonomi har försämrats eller att likviditeten är ansträngd.

Överlåtelsen av vinden och byggnation av två lägenheter har löpt på enligt plan. Arbetet planeras att vara klart i juni 2026. Ekonomin för projektet redovisas separat.

I samband med byggnationen av lägenheterna på vinden har fasaden renoverats och hela taket bytts ut. Installation av ny hiss pågår och beräknas vara klart i april 2026.

För att kortsiktigt finansiera fasadrenovering och byte av tak har föreningen tagit ett lån på 4,5 miljoner hos SBAB. Lånet kommer att lösas i sin helhet i samband med att vindsprojektet avslutas efter juni 2026.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (49) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 678	1 540	1 362	1 277	1 240
Resultat efter finansiella poster	-378	-188	-881	-414	-1 487
Soliditet (%)	87,6	98,8	99,0	99,3	98,9
Årsavgift per kvm uppl med BR (kr/kvm)	601	501	397	386	387
Sparande per kvm (kr/kvm)	122	67	-102	-53	37
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	242	233	224	214	201
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	63,3	55,0	51,0	56,0	58,0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 004	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm uppl med BR (kr/kvm)	2 425	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Bostadsrättsyta (taxering 2025): 1 856 kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 514 212	13 401 677	403 790	-7 844 109	-187 953	34 287 617
Reserv. UH-fond enl stadgar			255 162	-255 162		0
Uttag ur UH-fond			-43 040	43 040		0
Balansering fg års resultat				-187 953	187 953	0
Årets resultat					-377 920	-377 920
Belopp vid årets utgång	28 514 212	13 401 677	615 912	-8 244 184	-377 920	33 909 697

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-8 244 185
Årets resultat	-377 920
	-8 622 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	249 183
Uttag ur yttre underhållsfond	-100 144
Balanseras i ny räkning	-8 771 144
	-8 622 105

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 678 015	1 588 452
Övriga intäkter	2	47 463	101 559
		1 725 478	1 690 011
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-134 508	-133 819
Planerat underhåll	4	-100 144	-43 040
Driftskostnader	5	-999 917	-1 083 737
Övriga externa kostnader	6	-162 988	-204 909
Personalkostnader	7	-147 379	-134 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-551 151	-295 436
		-2 096 087	-1 895 537
Rörelseresultat		-370 609	-205 526
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 588	18 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 898	-807
		-7 311	17 573
Resultat efter finansiella poster		-377 920	-187 953
Resultat före skatt		-377 920	-187 953
Årets resultat		-377 920	-187 953

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	33 327 069	33 848 709
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	29 511
Pågående nyanläggningar		1 360 390	0
		34 687 459	33 878 220
Summa anläggningstillgångar		34 687 459	33 878 220
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	50 289
Övriga fordringar	10	161 769	246 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 743	27 237
		190 512	323 692
<i>Kassa och bank</i>		3 849 453	485 347
Summa omsättningstillgångar		4 039 965	809 039
SUMMA TILLGÅNGAR		38 727 424	34 687 259

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 915 889	41 915 889
Fond för yttre underhåll		615 912	403 790
		42 531 801	42 319 679
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 244 185	-7 844 109
Årets resultat		-377 920	-187 953
		-8 622 105	-8 032 062
Summa eget kapital		33 909 696	34 287 617
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 500 000	0
Leverantörsskulder		58 535	150 673
Övriga skulder		2 333	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	256 860	248 969
Summa kortfristiga skulder		4 817 728	399 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 727 424	34 687 259

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-377 920	-187 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	551 151	295 436
Betald skatt	1 124	4 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	174 355	112 277
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	7 110	-2 154
Förändring av kortfristiga fordringar	46 630	-50 648
Förändring av leverantörsskulder	-92 138	34 387
Förändring av kortfristiga skulder	6 011	-3 519
Kassaflöde från den löpande verksamheten	141 968	90 343
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 360 390	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 360 390	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 500 000	0
Årets kassaflöde	3 281 578	90 343
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	719 931	629 589
Likvida medel vid årets slut	4 001 509	719 932

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	150 år
Balkonger	35 år
Fönster	15 år
El	50 år
Värme	80 år
Stamledning vatten	50 år
Ventilation	25 år
Styr och övervakning	15 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm uppl med BR (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm uppl med BR (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgift bostäder	1 115 892	929 976
Hysesintäkter lokaler	514 485	576 264
Hyra, föreningslokal	25 783	48 135
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 468	8 310
Andrahandsuthyrning	1 912	5 576
Fastighetsskatt	12 877	12 852
Försäkringsersättning	0	101 559
Övriga intäkter	48 061	7 339
	1 725 478	1 690 011

Not 3 Reparationer

	2025	2024
Bostäder	22 277	13 197
Gemensamma utrymmen	4 800	38 822
Tvättutrustning	10 440	10 784
Invändiga installationer	25 068	49 001
Hissar	2 770	7 716
Utvändig huskropp	4 167	5 477
Markytor	7 826	1 300
Övriga	57 159	7 522
	134 507	133 819

Not 4 Planerat underhåll

	2025	2024
Bostäder	0	39 565
Övriga installationer	100 144	3 475
	100 144	43 040

Not 5 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	58 931	58 306
Förvaltningsarvode	138 690	247 750
Snöröjning	0	6 651
Trädgårdsskötsel	36 300	35 580
Trappstädning	63 802	52 722
Entremattor	7 052	8 038
Fastighetsel	50 605	37 404
Fjärrvärme	389 635	393 059
Vatten & avlopp	103 092	93 402
Sophämtning	26 724	22 841
Försäkringspremier	23 352	20 989
Fastighetsskatt	95 778	92 700
Kabel-TV	5 956	5 670
Serviceavtal	0	8 625
	999 917	1 083 737

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	31 250	31 250
Juridiska kostnader	105 451	148 201
Bankkostnader	1 533	809
IT tjänster och program	16 691	10 540
Tillsynsavgifter myndigheter	900	8 623
Administrationskostnader	589	4 154
Övriga kostnader	6 574	1 332
	162 988	204 909

Not 7 Personalkostnader

	2025	2024
Arvode	117 600	105 000
Sociala kostnader	29 779	29 596
	147 379	134 596

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Ingående avskrivningar	-5 444 939	-5 188 853
Årets avskrivningar	-521 640	-256 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 966 579	-5 444 939
Utgående redovisat värde	33 327 069	33 848 709
Taxeringsvärden byggnader	31 538 000	27 450 000
Taxeringsvärden mark	51 523 000	57 604 000
	83 061 000	85 054 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	492 518	492 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 518	492 518
Ingående avskrivningar	-463 007	-423 657
Årets avskrivningar	-29 511	-39 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-492 518	-463 007
Utgående redovisat värde	0	29 511

Not 10 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	9 712	10 836
Skattefordringar	-2 333	745
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	152 057	234 585
	159 436	246 166

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremie	22 782	21 280
Tele2	5 961	5 957
	28 743	27 237

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,78	2026-11-27	4 500 000	0
			4 500 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			4 500 000	0

Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen uppgår till 0 kr.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre samt den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda avg o hyror	121 184	144 716
Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Vatten	17 219	15 581
Värme	49 984	51 060
El	5 354	4 038
Sophämtning	3 390	2 995
Övrigt	34 729	5 580
	256 860	248 970

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen beslutades 2026-04-21

Stockholm 2026, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Hägerstrand

Maria Hägerstrand
Ordförande

Bo Sundmark

Bo Sundmark
Ledamot



Carole Lindmark
Kassör



Mats Sundmark
Ledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Niklas Bromér

Verifikat

Dokument-ID 09222115557576016696

Dokument

ÅR 2025 Brf Göken 28, Inför påskrift
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2026-04-21 15:21:08 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2026-04-22 13:26:23 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Carole Lindmark (CL)
carole.lindmark@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carole Lindmark'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAROLE LINDMARK"
Signerade 2026-04-21 15:30:27 CEST (+0200)

Maria Hägerstrand (MH)
hagerstrand.maria@gmail.com



Maria Hägerstrand

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA HÄGERSTRAND"
Signerade 2026-04-21 16:56:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576016696

Bo Sundmark (BS)
bo.sundmark@hotmail.se



Bo Sundmark

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
SUNDMARK"
Signerade 2026-04-21 15:23:19 CEST (+0200)

Mats Ekström Sundmark (MES)
ekstrom_mats@hotmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Mats Ekström Sundmark'.

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS SUNDMARK"
Signerade 2026-04-21 20:10:22 CEST (+0200)

Niklas Bromér (NB)
niklas.bromer@azets.com



Niklas Bromér

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Franz Bromér"
Signerade 2026-04-22 13:26:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

