

Årsredovisning 2025

Brf Gökegårds Tun

769640-5237



SJWkbjio-e-HkW1Zssj-l

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gökegårds Tun

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Upplåtelse får även omfatta förråd, balkonger och takterrasser samt mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-11-02. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2024-04-02 hos Bolagsverket.

Säte

Föreningen har sitt säte i Partille.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Byggnaderna färdigställdes 2023 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2023.

Bostadslägenheterna är från året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2039 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el, för uthyrning av lokaler samt för uthyrning av p-plats till andra än medlemmar.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Öjersjö 2:56. Föreningen har 56 bostadsrätter om totalt 4 594 m² och 1 lokal om 131 m². Antal öppna parkeringsplatser är 50 varav 16 parkeringsplatser är försedda med laddpunkt för elbil.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Trygg BRF-märkning

Trygg BRF är framtagen av branschinitiativet Trygg bostadsrättsmarknad i Sverige för att göra marknaden för nyproduktion mer välfungerande och sund. Kraven som ska uppfyllas kan delas in i tre kategorier: ekonomi, långsiktighet och trygghet. Dessa krav uppfyller fler och tuffare villkor än vad lagstiftningen och myndigheternas regelverk kräver. För att säkerställa en rättssäker process utfärdas själva märkningen av Trygg BRF av den oberoende aktören Gar-Bo Försäkring AB. Entreprenören har ansökt om kvalitetsmärkning och det ställer utökade krav på nyckeltal i ekonomisk plan.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd. I fastigheten finns även extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Öjersjö ga:178 avseende parkering tillsammans med fastigheten Öjersjö 4:6 (Partillebo AB).

Väsentliga servitut

Servitut avseende kommunala belysningsstolpar kan komma att belasta föreningens fastighet.

Föreningens lokaler

Kontraktet på föreningens uthyrningslokal löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Delissimo Öjersjö AB	Restaurang	Ja	131	2026-12-31

Föreningen har erhållit 1 007 010 kronor i återbetald mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokalen. I enlighet med entreprenadkontraktet tillfaller investeringsmoms Entreprenören. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Entreprenören garanterar hyresintäkten två år från och med godkänd entreprenad i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokalen enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2025 har årsavgifterna varit oförändrade. Senast antaget pris för debitering av varmvatten är 66 kr/m³ och el 2,38 kr/kWh inklusive moms.

Styrelsens sammansättning

Emanuel Larsson	Ordförande
Tor-Erik Totland	Styrelseledamot
Shahzad Khayami	Styrelseledamot
Nils-Erik Hultqvist	Styrelsesuppleant
Alex Ahmadian	Styrelsesuppleant

Valberedning

Björn Söderberg (sammanställande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Arvid Andersson Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2053.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	JM@Home AB
Teknisk förvaltning	JM@Home AB
Städning	Pal Städservice AB
Elnät	Partille Energi AB
Elförbrukning	Energi2 Elhandel AB
Vatten, Avlopp, Sophantering	Partille kommun
Källsortering	Ragn-Sells Recycling AB
Fastighetslån	Nordea Hypotek AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Revision	Ernst & Young AB

Förändringar i avtal

Styrelsen har under året omförhandlat föreningens elavtal, vilket syftar till att skapa bättre kostnadskontroll och långsiktigt gynnsammare villkor för föreningens energikostnader.

Övrig verksamhetsinformation

Utbyte av tilluftsfilter

Samtliga lägenheter i föreningen har fått sina tilluftsfilter utbytta. Åtgärden förbättrar ventilationen, bidrar till bättre inomhusluft och är en viktig del i det löpande underhållet av fastigheten.

Gemensam samkvämstillställning

Under året anordnades en gemensam samkvämstillställning där medlemmar i föreningen träffades och grillade hamburgare tillsammans. Tillställningen var mycket uppskattad och bidrog till ökad gemenskap och trivsel inom föreningen.

Tvåårsbesiktning

Föreningens tvåårsbesiktning genomfördes under hösten 2025. Besiktningen är en viktig del i att säkerställa att fastigheten uppfyller ställda krav och att eventuella brister identifieras och åtgärdas inom garantitiden. Åtgärder från besiktningen är utförda hos medlemmar men vissa åtgärder fortsätter under 2026 beroende på omfattning.

Övertagande av besiktningshantering

I samband med genomförd tvåårsbesiktning har styrelsen tagit över hanteringen av besiktningsärenden, garantiärenden inklusive uppföljning av noterade anmärkningar och dialog med berörda parter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens banklån har omförhandlats till en lägre ränta, med ny räntenivå om 2,97%. Åtgärden bidrar till lägre räntekostnader och stärker föreningens ekonomi.

Installation av elbilsaddare

Föreningen har under året kontrakterat och installerat totalt 28 stycken elbilsaddare i samarbete med företaget ANEO, som även ansvarar för drift och löpande hantering av laddinfrastrukturen. Satsningen bidrar till att möta medlemmarnas behov av laddmöjligheter samt stärker föreningens långsiktiga hållbarhetsarbete. Bra och flexibla lösningar erbjuds till enskilda medlemmar.

Inglasning av balkonger

Styrelsen har kontrakterat Nordiska Balkonginglasningar som leverantör för inglasning av balkonger i föreningen, 5 årigt avtal under bygglovs giltighetstid. Under året har 10 balkonger färdigställt.

Installation av övervakningskameror

Övervakningskameror har installerats i samtliga trapphus samt i föreningens miljöhus. Syftet med installationen är att öka tryggheten för de boende samt att förebygga skadegörelse och inbrott.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 87 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 093 932	4 947 404	-	-
Resultat efter fin. poster	-643 777	-572 300	132 541	-
Soliditet (%)	75	74	68	-
Yttre fond	170 488	28 738	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	911	897	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,0	83,3	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 630	15 757	15 869	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	15 197	15 320	15 429	-
Sparande / kvm totalyta, kr	146	161	28	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	129	-	-
Räntekänslighet (%)	17,16	17,74	-	-

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 el och vatten tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Avräkning mot Entreprenören skedde 2023-12-31. Föreningens hade därav inget resultat från den löpande verksamheten att redovisa vilket gör att vissa nyckeltal för 2023 inte kan redovisas på ett rättvisande sätt och beräknas därav inte.

Uppllysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat och kassaflöde för 2025. Från 1 januari 2026 har årsavgiften justerats och föreningens räntekostnader väntas bli lägre de kommande åren.

Sammantaget görs bedömningen att föreningen inte har några problem med att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	138 910 000	-	-	138 910 000
Upplåtelseavgifter	76 110 000	-	-	76 110 000
Fond, yttre underhåll	28 738	-	141 750	170 488
Balanserat resultat	103 803	-572 300	-141 750	-610 247
Årets resultat	-572 300	572 300	-643 777	-643 777
Eget kapital	214 580 241	0	-643 777	213 936 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-610 247
Årets resultat	-643 777
Totalt	-1 254 024

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	141 750
Balanseras i ny räkning	-1 395 774
	-1 254 024

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 093 932	4 947 404
Övriga rörelseintäkter	3	70 243	0
Summa rörelseintäkter		5 164 175	4 947 404
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 798 467	-1 326 877
Övriga externa kostnader	8	-154 816	-119 756
Personalkostnader	9	-92 131	-36 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 333 512	-1 331 028
Summa rörelsekostnader		-3 378 926	-2 814 604
RÖRELSERESULTAT		1 785 249	2 132 801
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		272 558	382 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 701 584	-3 088 099
Summa finansiella poster		-2 429 026	-2 705 101
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-643 777	-572 300
ÅRETS RESULTAT		-643 777	-572 300

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	285 257 944	286 588 972
Inventarier och installationer	11	34 749	0
Summa materiella anläggningstillgångar		285 292 693	286 588 972
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		285 292 693	286 588 972
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		247 484	7 211
Övriga fordringar	12	1 164 012	1 909 596
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	196 202	116 960
Summa kortfristiga fordringar		1 607 698	2 033 767
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	73
Summa kassa och bank		0	73
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 607 698	2 033 840
SUMMA TILLGÅNGAR		286 900 391	288 622 812

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 020 000	215 020 000
Fond för yttre underhåll		170 488	28 738
Summa bundet eget kapital		215 190 488	215 048 738
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-610 247	103 803
Årets resultat		-643 777	-572 300
Summa fritt eget kapital		-1 254 024	-468 497
SUMMA EGET KAPITAL		213 936 464	214 580 241
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	35 682 000	53 907 000
Summa långfristiga skulder		35 682 000	53 907 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	36 122 000	18 481 000
Leverantörsskulder		79 722	113 649
Skatteskulder		41 230	211 328
Övriga kortfristiga skulder	15	0	18 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 038 975	1 310 979
Summa kortfristiga skulder		37 281 927	20 135 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 900 391	288 622 812

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 785 249	2 132 801
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 333 512	1 331 028
	3 118 761	3 463 829
Erhållen ränta	272 558	382 998
Erlagd ränta	-2 701 584	-3 088 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	689 735	758 728
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-376 803	21 214 903
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-494 644	-24 307 640
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-181 712	-2 334 010
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-37 233	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-37 233	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-584 000	-512 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-584 000	-512 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-802 945	-2 846 010
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 900 161	4 746 171
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 097 216	1 900 161

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gökegårds Tun är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, 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:

Byggnad	120 år
Installationer	5 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 683 520	3 684 202
Hysesintäkter lokaler	306 048	276 188
Hysesintäkter garage	8 400	7 700
Hysesintäkter p-plats	422 304	436 753
Hysesintäkter förråd	22 200	27 500
Deb. fastighetsskatt	20 710	21 000
Intäkter internet	147 840	147 870
Kallvatten	5 558	1 739
Varmvatten	93 704	78 080
El	253 400	256 933
Nycklar/lås vidarefakturerings	500	450
Fakturerade kostnader	129 417	7 967
Dröjsmålsränta	331	1 022
Summa	5 093 932	4 947 404

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Filter	70 243	0
Summa	70 243	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	79 459	94 885
Fastighetsskötsel	164 204	151 456
Besiktning och service	22 251	5 544
Serviceavtal	35 049	32 509
Brandskydd	27 686	37 219
Yttre skötsel	104 289	14 522
Vinterunderhåll	38 078	65 235
Summa	471 016	401 370

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	11 282	7 967
Löpande rep och underhåll ventilation	24 831	0
Löpande rep och underhåll hissar	0	2 988
Löpande rep och underhåll lås,larm och dörrar	3 976	519
Reparation försäkringsskada	12 431	0
Övriga rep./underhåll	80	0
Underhåll balkong	36 709	0
Summa	89 307	11 475

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	546 764	606 292
Vatten	391 927	4 385
Sophämtning	91 627	106 095
Summa	1 030 318	716 772

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	21 581	20 653
Digitala tjänster	22 129	13 807
Bredband	143 406	142 281
Beräknad fastighetsskatt	20 710	20 520
Summa	207 826	197 261

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	30 589	28 602
Revisionsarvoden	33 591	11 737
Ekonomisk förvaltning	90 636	79 418
Summa	154 816	119 756

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 750	28 650
Sociala avgifter	21 381	8 293
Summa	92 131	36 943

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	287 920 000	0
Omklassificeringar	0	287 920 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	287 920 000	287 920 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 331 028	0
Årets avskrivning	-1 331 028	-1 331 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 662 056	-1 331 028
Utgående restvärde enligt plan	285 257 944	286 588 972
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	128 196 100	128 196 100

NOT 11, INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	37 233	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 233	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-2 484	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 484	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 749	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	32 236	5 209
Momsfordran	33 090	0
Avräkningskonto eko. förvaltning	1 470	4 299
Klientmedelskonto SHB	490 442	1 900 088
Borgo, räntekonto	606 773	0
Summa	1 164 012	1 909 596

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108 795	21 885
EI	37 267	43 545
Försäkringspremier	14 670	14 245
Förutbet digitala tjänster	6 988	6 216
Vatten	15 933	19 239
Bredband	12 549	11 830
Summa	196 202	116 960

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-11-18	4,11 %	17 969 000	18 097 000
Nordea	2027-11-17	4,13 %	17 969 000	18 097 000
Nordea	2026-11-18	2,68 %	17 897 000	18 097 000
Nordea	2028-11-15	2,97 %	17 969 000	18 097 000
Summa			71 804 000	72 388 000
Varav kortfristig del			36 122 000	18 481 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 68 884 000 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	0	18 615
Summa	0	18 615

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 111	1 119
EI	56 149	71 817
Uppl kostn räntor	232 321	236 550
Uppl kostn styrelsearvode	44 100	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 856	9 001
Förutbetalda avgifter/hyror	381 495	385 084
Förutbet ers. räntegaranti	279 943	553 758
Beräknat revisionsarvode	30 000	25 000
Summa	1 038 975	1 310 979

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

72 900 000

2024-12-31

72 900 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

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

Partille

Emanuel Larsson
Ordförande

Tor-Erik Totland
Styrelseledamot

Shahzad Khayami
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Arvid Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.04.2026 14:47

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home · 02.04.2026 09:55

DOCUMENT ID:

HkW1Zssj-l

ENVELOPE ID:

SJWkbjio-e-HkW1Zssj-l

DOCUMENT NAME:

Brf Gökegårds Tun Årsredovisning 2025.pdf

20 pages

SHA-512:

6b655fdd4d85d771507c44165e257d7c30b20c15ccb6bf
00e883cba470d478a37dce09891e72e094d51442be8b4
1a8f378c47726e7f16b2539500ce37b06842e

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

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMANUEL LARSSON emanuel.larsson84@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:05 02.04.2026 10:03	eID Low	Swedish BankID IP: 78.67.135.114
2. TOR ERIK TOTLAND torerik.totland@schaeffler.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:34 02.04.2026 11:32	eID Low	Swedish BankID IP: 85.165.6.156
3. SHAHZAD KHAYAMI Khayamisharzad@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 13:32 02.04.2026 13:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.203.24
4. Arvid Andersson arvid.andersson@se.ey.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:47 02.04.2026 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 188.148.157.149

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

Attachments

No attachments related to this 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



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gökegårds Tun, org.nr 769640-5237

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gökegårds Tun för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Gökegårds Tun för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor

PENNEO

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."

Arvid Andersson

Auktoriserad revisor

Serienummer: a6d8e5bfce0f81[...]76bea34f4683f

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-04-02 12:49:54 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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 validerings verktyg för digitala signaturer.