

# Årsredovisning 2025

Brf Takgöken

769640-1236



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Takgöken

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

<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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 Göteborg kommun .

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-06-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2023-05-25 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Kungsladugård 14:13	2022	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### Länsförsäkringar

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2024.

Föreningen har 127 bostadsrätter om totalt 9 703 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 773 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Darko Asanovic	Ordförande
Jonas Jednell	Vice ordförande
Catarina Rapp	Kassör
Kristin Berglund	Ledamot
Ida Hanna Dolff	Ledamot
Filip Hillhammar	Ledamot
Aria Tahmasebi	Sekreterare
Paula Maria Christina Lexe	Suppleant
Nathan Tesfaledet	Suppleant
Linda Alicia Yngstrand	Suppleant

## Valberedning

Fabian Peng Kärrholm  
Carina Jednell

## Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen, eller styrelsens ledamöter två i förening.

## Revisorer

Chris Carlsson Auktoriserad revisor Konrev Konsultation & Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk och teknisk förvaltning	Nabo
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme och el	Göteborgs Energi AB
Lån, ränta och amortering	Swedbank
Sophantering	Renova Miljö AB
TV och bredband	Telia
VA, sophantering	Göteborgs Stad

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret har ett av föreningens lån löpt ut. Föreningen tecknade i augusti ett nytt lån med Swedbank på ett år till en ränta på 2,35%, sänkt kostnad på ca 320 000 kr/år.

Ny försäkring tecknad direkt via Länsförsäkringar för 89 889 kr/år. Tidigare betalade vi 122 746 kr/år, alltså en besparing på 32 857 kr/år.

Bestridande av felaktiga fakturor från diverse leverantörer som lett till kreditering på ca 70 000 kr.

Installation av CCTV-system för 255 060 kr.

Överenskommelse med FOP att täcka halva kostanden för installation av brytskydd på samtliga ytterdörrar, uppgår till ca 60 000 kr.

Foliering av cykelrum trapphus 1, cykelkök trapphus 2, cykelrum trapphus 6 och återbruksrum trapphus 5. Uppgår till 14 625 kr, FOP täcker halva kostnaden.

Överenskommelse med FOP att föreningen ska få fysiska handlingar, bygglovshandlingar, bygghandlingar samt relationshandlingar. Uppgår till ca 30 000 kr.

### Övriga uppgifter

Bostadsrättsföreningen övertog fastigheten från byggherren FO Petersson under verksamhetsåret, vilket markerade starten för föreningens egen förvaltning och ansvar för fastighetens drift, ekonomi och långsiktiga utveckling.

Under året har styrelsens arbete huvudsakligen fokuserat på att etablera fungerande rutiner för förvaltning och administration samt att sätta sig in i fastighetens tekniska status.

Styrelsen har haft löpande dialog med byggherren kring garantiärenden och efterarbeten, samt påbörjat uppföljning av eventuella brister som identifierats efter inflyttning. Arbetet med att sammanställa och strukturera dokumentation såsom ritningar, drift- och underhållsinstruktioner samt garantihandlingar har inletts.

Fastigheten har under året varit nyproducerad och har därför inte krävt några större underhållsåtgärder. Fokus har i stället legat på tillsyn, intrimning av tekniska system, samt att säkerställa att fastigheten fungerar enligt projekterade förutsättningar.

Under räkenskapsåret har det även installerats ett kamerasystem i fastigheten.

Styrelsen har skapat utrymme för 6 st uthyrningsbara MC-platser i garaget.

Styrelsen har även styrt upp två tillfällen av trivselaktiviteter för medlemmarna.

Styrelsen bedömer att föreningen efter sitt första verksamhetsår har en stabil grund för den fortsatta förvaltningen och ser positivt på föreningens framtida utveckling.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 172 st. Tillkommande medlemmar under året var 61 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 223 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 27 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	9 247 827	3 823 821	31 000	0
Resultat efter fin. poster	-3 562 569	0	0	-245 000
Soliditet (%)	81	78	16	4
Taxeringsvärde	416 960 000	270 880 000	203 600 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	883	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92	90	100	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 364	13 499	-	-

Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 037	13 499	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	220	0	0	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	11	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	56	34	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	11	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	122	56	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,91	-	-	-
Räntekänslighet (%)	15,13	-	-	-

**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 vatten (totalt 198 658 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för året är negativt, vilket i huvudsak beror på redovisningsmässiga avskrivningar av fastigheten. Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som fördelar anskaffningsvärdet över fastighetens ekonomiska livslängd och innebär inte något faktiskt utflöde av likvida medel. Föreningens löpande kassaflöde bedöms därför vara tillräckligt för att möta framtida ekonomiska åtaganden såsom amorteringar, tomträttsavgäld och planerat underhåll. Styrelsens bedömning är att föreningen långsiktigt kan fullfölja sina ekonomiska åtaganden och att det redovisade underskottet inte påverkar föreningens betalningsförmåga på kort eller lång sikt.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	573 335 000	-	-	573 335 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	-3 562 569	-3 562 569
<b>Eget kapital</b>	<b>573 335 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 562 569</b>	<b>569 772 431</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	-3 562 569
<b>Totalt</b>	<b>-3 562 569</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	377 055
Balanseras i ny räkning	-3 939 624
	<b>-3 562 569</b>

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

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 247 827	3 823 821
Övriga rörelseintäkter	3	68 348	211
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 316 175</b>	<b>3 824 032</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 921 920	-2 495 263
Övriga externa kostnader	8	-304 569	-181 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 936 958	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 163 447</b>	<b>-2 677 194</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>152 728</b>	<b>1 146 838</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		80 694	633 036
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-3 795 991	-1 779 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 715 296</b>	<b>-1 146 838</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 562 569</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 562 569</b>	<b>0</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 18	698 134 420	704 065 000
Maskiner och inventarier	11	248 682	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>698 383 102</b>	<b>704 065 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>698 383 102</b>	<b>704 090 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		117 779	16 123 538
Övriga fordringar	14	1 116 284	30 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	346 013	267 644
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 580 076</b>	<b>16 422 057</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 927 498	11 101 306
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 927 498</b>	<b>11 101 306</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 507 574</b>	<b>27 523 363</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>701 890 676</b>	<b>731 613 363</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		573 335 000	573 335 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>573 335 000</b>	<b>573 335 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Årets resultat		-3 562 569	0
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 562 569</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>569 772 431</b>	<b>573 335 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	64 180 192	130 980 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>64 180 192</b>	<b>130 980 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	65 490 000	0
Leverantörsskulder		336 135	418 516
Skatteskulder		1 134 400	1 914 600
Övriga kortfristiga skulder		5 203	23 907 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	972 314	1 058 156
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>67 938 052</b>	<b>27 298 363</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>701 890 676</b>	<b>731 613 363</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>152 728</b>	<b>1 146 838</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 936 958	0
	<b>6 089 686</b>	<b>1 146 838</b>
Erhållen ränta	71 074	0
Erlagd ränta	-3 766 405	0
Erhållen utdelning	9 620	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 403 975</b>	<b>1 146 838</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 841 982	37 233 765
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 879 897	-268 273 725
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-7 633 940</b>	<b>-229 893 122</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-255 060	-164 771 190
Avyttring av finansiella tillgångar	25 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-230 060</b>	<b>-164 771 190</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	0	474 775 000
Upptagna lån	0	130 980 000
Amortering av lån	-1 309 808	-211 343 125
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 309 808</b>	<b>394 411 875</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-9 173 808</b>	<b>-252 437</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>11 101 306</b>	<b>11 353 743</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 927 498</b>	<b>11 101 306</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Takgöken är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	0,83 %
Yttertak	1,67 %
Fasader	1,00 %
Balkonger	2,50 %
Fönster	1,67 %
Stamledningar VA	2,00 %
Stamledningar Värme	1,25 %
Styr & övervakning	4,00 %
Ventilation	3,33 %
El	2,00 %
Hissar	2,86 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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 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.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### 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	8 022 397	3 254 282
Hysesintäkter, p-platser	516 833	298 335
Kabel-TV/Bredband	348 996	142 028
Vatten	198 658	43 218
Övriga intäkter	160 943	85 958
<b>Summa</b>	<b>9 247 827</b>	<b>3 823 821</b>

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	-7
Övriga intäkter	67 148	218
Övriga rörelseintäkter	1 200	0
<b>Summa</b>	<b>68 348</b>	<b>211</b>

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	120 955	67 291
Besiktning och service	48 368	44 455
Städning	206 252	116 875
Trädgårdsarbete	7 470	0
Övrigt	123 975	76 546
Snöskottning	37 006	16 606
<b>Summa</b>	<b>544 026</b>	<b>321 773</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	54 164	0
Tvättstuga	15 975	0
Soprum/miljöanläggning	3 500	1 900
Dörrar och lås/porttele	209 502	51 707
Ventilation	8 807	375
Hissar	15 796	0
Fönster	7 313	0
Gård/markytor	0	5 053
Reparation p.g.a. skadegörelse	14 033	0
<b>Summa</b>	<b>329 089</b>	<b>59 035</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	360 962	111 489
Uppvärmning	605 824	326 554
Vatten	346 182	106 489
Sophämtning	148 865	93 688
<b>Summa</b>	<b>1 461 833</b>	<b>638 220</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	108 723	69 428
Bredband/Kabeltv	322 462	244 840
Arvode teknisk förvaltning	116 187	67 167
Fastighetsskatt	39 600	1 094 800
<b>Summa</b>	<b>586 972</b>	<b>1 476 235</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	21 426	2 096
Övriga förvaltningskostnader	134 948	31 162
Revisionsarvoden	41 195	84 913
Ekonomisk förvaltning	107 000	63 760
<b>Summa</b>	<b>304 569</b>	<b>181 931</b>

## NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	277 788
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 786 871	0
Övriga räntekostnader	9 120	60 796
Övriga finansiella kostn	0	1 441 291
<b>Summa</b>	<b>3 795 991</b>	<b>1 779 875</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	704 065 000	255 762 389
Årets inköp	0	448 302 611
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>704 065 000</b>	<b>704 065 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-5 930 580	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 930 580</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>698 134 420</b>	<b>704 065 000</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>253 460 870</i>	<i>253 460 870</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	306 960 000	99 880 000
Taxeringsvärde mark	110 000 000	171 000 000
<b>Summa</b>	<b>416 960 000</b>	<b>270 880 000</b>

**NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	255 060	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>255 060</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-6 378	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 378</b>	<b>0</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>248 682</b>	<b>0</b>

**NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	283 531 421
Årets investeringar	255 060	178 898 352
Omfört till Byggnad	-255 060	-462 429 773
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	0	25 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>25 000</b>

**NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 110 434	425
Övriga fordringar	5 850	30 450
<b>Summa</b>	<b>1 116 284</b>	<b>30 875</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	207 527	159 643
Fastighetsskötsel	33 267	29 688
Städning	57 779	51 563
Försäkringspremier	20 127	0
Förvaltning	27 313	26 750
<b>Summa</b>	<b>346 013</b>	<b>267 644</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-11-24	2,89 %	32 417 548	32 745 000
Swedbank	2026-11-25	2,86 %	32 417 548	32 745 000
Swedbank	2027-11-25	2,85 %	32 417 548	32 745 000
Swedbank	2026-08-25	2,35 %	32 417 548	32 745 000
<b>Summa</b>			<b>129 670 192</b>	<b>130 980 000</b>
Varav kortfristig del			65 490 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 123 121 152 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 564	365 463
El	30 987	31 516
Uppvärmning	73 060	71 774
Vatten	30 972	14 894
Utgiftsräntor	29 586	0
Förutbetalda avgifter/hyror	745 145	574 509
Beräknat revisionsarvode	40 000	0
<b>Summa</b>	<b>972 314</b>	<b>1 058 156</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	130 980 000	130 980 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har arbetet med installation av brytskydd på fastighetens samtliga entréer påbörjats.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-17.

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

Göteborg kommun

---

Aria Tahmasebi  
Sekreterare

---

Catarina Rapp  
Kassör

---

Darko Asanovic  
Ordförande

---

Filip Hillhammar  
Ledamot

---

Ida Hanna Dolff  
Ledamot

---

Jonas Jednell  
Vice ordförande

---

Kristin Berglund  
Ledamot

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

---

Konrev Konsultation & Revision AB  
Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 11:05

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 14:21

**DOCUMENT ID:**

SyNAHsk6-x

**ENVELOPE ID:**

B1QCBiJ6Zx-SyNAHsk6-x

**DOCUMENT NAME:**

Brf Takgöken, 769640-1236 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

19 pages

**SHA-512:**

1983f9c71bdd15610aded904d2b4e32981e724191340a  
5ccba734696cf61312519beb38eab890cad5beeb370257  
37de7414c074d0f407859b5211a702aafdcd9

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
<b>1. CATARINA RAPP</b> catarina.schwegman@gmail.com	 Signed Authenticated	17.04.2026 14:58 17.04.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.196.101
<b>2. JONAS JEDNELL</b> jonas@jednell.se	 Signed Authenticated	19.04.2026 08:42 17.04.2026 14:40	eID Low	Swedish BankID IP: 170.62.100.233
<b>3. Ida Hanna Dolff</b> ida.dolff@gmail.com	 Signed Authenticated	19.04.2026 15:51 19.04.2026 15:50	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.105.234
<b>4. Darko Asanovic</b> darkoasanovic@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:55 21.04.2026 21:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.215.77
<b>5. FILIP HILLHAMMAR</b> filip.hillhammar@avarnsecurity.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 21:59 21.04.2026 21:57	eID Low	Swedish BankID IP: 78.70.128.35
<b>6. KRISTIN ELIN VIKTORIA BERGLUND</b> kristinberglund@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.04.2026 22:23 21.04.2026 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.48.28
<b>7. ARIA TAHMASEBI</b> 96aria@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 09:17 17.04.2026 16:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.103.66
<b>8. CHRIS NETTERVIK CARLSSON</b> chris@konrev.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:05 22.04.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 195.178.169.10

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

## 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

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Takgöken**  
Org.nr 769640-1236

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Takgöken för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 för föreningen.

#### *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 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 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 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 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

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

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

# KONREV

## KONSULTATION & REVISION AB

### **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 tryggt sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 min digitala signatur

Konrev, Konsultation & Revision AB

---

Chris Carlsson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

22.04.2026 11:03

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 17.04.2026 14:21

**DOCUMENT ID:**

Bk70Soy6-g

**ENVELOPE ID:**

rJQ0Bo16bl-Bk70Soy6-g

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Takgöken 2  
025.pdf

3 pages

**SHA-512:**

6ac35ad5b2ea758b96532a83db712f2414c718cc9187ca  
796f0445ac229bd9fdb1965f0e23e21fceb8c68ddf27c6f9  
087b28cffd1cb120e03a9ca58de904c4e8

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRIS NETTERVIK CARL SSON	Signed	22.04.2026 11:03	eID	Swedish BankID
chris@konrev.se	Authenticated	22.04.2026 11:02	Low	IP: 195.178.169.10

\* 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

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



PAeS  
sealed

## 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