

Årsredovisning för

Brf Göken 7

769636-5415

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-3

Resultaträkning

4

Balansräkning

5-6

Kassaflödesanalys

7

Noter

8-10

Underskrifter

11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göken 7, 769636-5415, med säte i Gotlands kommun, får härmed avge årsredovisning som omfattar tiden 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden.

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

Föreningen registrerades 2018-08-02. Föreningens stadgar registrerades samma dag dvs 2018-08-02.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Göken 7 med adress Brömsebroväg 7 A-B, 9 A-B. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Markareal 1 866 kvm

Area boyta 948 kvm (area lokalyta 0 kvm) fördelat på 16 lägenheter. 8 st lägenheter har 3 r o k (65,2 kvm) och 8 st lägenheter har 2 r o k (53,3 kvm).

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av varje bostadsrättsinnehavare.

Någon underhållsplan finns inte upprättad. Byggnaden var i stort sätt totalrenoverade vid inflyttningen 2018. Enligt stadgarna skall avsättning till underhållsfond ske utifrån upprättad underhållsplan. I avsaknad av underhållsplan har avsättning till underhållsfond gjorts med 100 000 kr/år de senaste åren. I den ekonomiska planen anges avsättningen till 80 kr/kvm per år vilket är 75 840 kr/år.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Gotlands Energi	El och fjärrvärme
Clean Gotland	Städning av trapphus, tvättstuga och källargångar
Ragnsells	Källsortering
Skattegården Redovisning AB	Redovisning och administration
Region Gotland	Vatten, avlopp och sopor
Telia	Kabel TV

Styrelse och övriga funktioner	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Larsen	Ordförande	2026
Åsa Gadestam	Ledamot	2027
Jakob Karlsson	Ledamot	2026
Jonas Lindberg	Suppleant	2026
Anna-Karin Karlsson	Revisor	2026
Claes Björnberg	Revisorssuppleant	2026
Emmy Deivert	Valberedning (Sammankallande)	2026
Jonatan Månsson	Valberedning	2026

På föreningsstämmen 2025-06-08 var nio lägenheter representerade. Föreningen har haft fem protokolförda möten under detta verksamhetsåret.

Två överlåtelse har skett under året. Vid årets utgång hade föreningen 23 medlemmar (få 24).

Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning	873 196	844 670	738 629	667 363	652 702
Resultat exklusive avskrivningar	122 895	172 237	34 939	76 178	84 133
Redovisat resultat	-425 361	-376 018	-513 317	-472 078	-457 927
Summa tillgångar	37 494 863	38 031 328	38 488 120	39 025 780	39 590 027
Soliditet %	74,6	74,7	74,8	75,1	75
Likviditet %	157	110	92	112	122
Årsavgift / kvm	908	867	768	704	688
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	9 734	9 842	9 949	10 057	10 165
Sparande / kvm	130	181	36		
Räntekänslighet % (aktuell årsavgift)	11	11	12		
Energikostnad / m2	277	265	269	260	219
Årsavgift andel i procent av totala avg.	99	97	99		
Fjärrvärme förbrukning i MWh	116,9	124,7	126,7	121,3	126,3

Definitioner:

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Dvs jmf omsättningstillgångar med kortfristiga skulder (banklån som ska förlängas nästa år räknas inte med)

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta:

Total årsavgift / total bostadsrättsyta

Skuldsättning:

Totalt räntebärande skulder per kvm av total bostadsrättsyta

Sparande / kvm:

Årets resultat + årets avskrivningar

Räntekänslighet:

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från aktuella årsavgifter

Energikostnader:

Uppvärmning, el och vatten / totala bostadsrättsytan

Årsavgiftens andel i procent av totalarörelseintäkter:

Årsavgifter / totala intäkter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har varit oförändrad under 2025. Alla tre banklånen har förlängts under 2025. Räntan varit något högre under 2025 mot 2024. Ingen justering av årsavgiften har skett till 2026.

Väsentliga händelser under tidigare år

2022 Nytt sophus är uppbyggd med låsbar dörr, det förra sophuset brann ner. Gungorna har bytts ut mot säkerhetsklassade gungor. Odlingområdet har utvecklats. Ny ytterbelysning med rörelsesensorer har installerats.

2021 Ny tvättmaskin och torktumlare har installerats i tvättstugan. Två trädäck har anlagts i trädgården för utemöbler och grillar samt ett odlingsområde med nio odlingslådor. Dessa investeringar är redovisade som inventarier i balansräkningen.

2020 Var fokus på trädgården, med nya planteringar och utemöbler.

2019 Byttes utrustning i värmecentralen.

2018 Slutfördes en totalrenovering av alla lägenheter i samband med bildande av bostadsrättsföreningen.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Underskottet 376 018 kr beror på rådande ränteläge samt att avskrivningar görs med högre belopp än i den ekonomiska planen.

Resultatet är belastat med planerliga avskrivningar med 548 256 kr vilka inte påverkar föreningens likvida medel.

Eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	31 284 000	500 000	-3 003 933	-376 018
Avsättning underhållsfond		100 000	-100 000	
Disposition enligt årsstämmobeslut			-376 018	376 018
Årets resultat				-425 361
Vid årets slut	31 284 000	600 000	-3 479 951	-425 361

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 3 905 312, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-3 479 952
Årets resultat	-425 360
	-3 905 312

Disponeras för:

Årets avsättning till underhållsfond -100 000

Balanseras i ny räkning

-4 005 312

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

bu

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Årsavgifter lägenheter		861 142	821 999
Övriga rörelseintäkter	2	12 054	22 671
		873 196	844 670
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-433 633	-396 930
Övriga externa kostnader, administration	4	-49 084	-45 880
Avskrivningar av byggnader och inventarier		-548 256	-548 256
Rörelseresultat		-157 777	-146 396
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		392	2 264
Räntekostnader på banklån		-267 976	-231 886
Resultat efter finansiella poster		-425 361	-376 018
Resultat före skatt		-425 361	-376 018
Årets resultat		-425 361	-376 018

[Handwritten signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	36 939 924	37 468 686
Inventarier och installationer	6	103 657	123 151
		<u>37 043 581</u>	<u>37 591 837</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 043 581</u>	<u>37 591 837</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		159 873	162 414
Kortfristiga fordringar		253	46
Förutbetalda försäkringar		<u>23 593</u>	<u>22 463</u>
		<u>183 719</u>	<u>184 922</u>
<i>Bankmedel</i>		<u>267 563</u>	<u>254 569</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>451 282</u>	<u>439 491</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>37 494 863</u>	<u>38 031 328</u>

BA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 284 000	31 284 000
Fond för yttre underhåll		600 000	500 000
		<u>31 884 000</u>	<u>31 784 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 479 952	-3 003 933
Årets resultat		-425 361	-376 018
		<u>-3 905 313</u>	<u>-3 379 951</u>
Summa eget kapital		<u>27 978 687</u>	<u>28 404 049</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till SEB	7	3 335 000	-
		<u>3 335 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån	7	5 893 000	9 330 000
Leverantörsskulder		39 071	51 066
Skatteskulder		3 087	1 583
Övriga kortfristiga skulder		105	876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	245 913	243 754
		<u>6 181 176</u>	<u>9 627 279</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>37 494 863</u>	<u>38 031 328</u>

Ben

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-157 777	-146 396
Avskrivningar		548 256	548 256
Erlagd ränta minskat med ränteintäkter		-267 584	-229 622
		<u>122 895</u>	<u>172 238</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		122 895	172 238
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 203	-12 945
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-9 104	21 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten		114 994	180 519
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-102 000	-102 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 000	-102 000
Årets kassaflöde		12 994	78 519
Likvida medel vid årets början		<u>254 569</u>	<u>176 051</u>
Likvida medel vid årets slut		267 563	254 570

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3).
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFAR 2023:1

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet för fastigheten ingår förutom inköpspriset för aktier och fastighet även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet som till exempel lagfart.

Förvärv av fastigheten Gotland Visby Göken 7 har skett dels via köp av fastighet men huvudsakligen via bolagsköp.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Fördelning av anskaffningskostnaden på de olika komponenterna samt avskrivningstid har skett enligt Sveriges Allmännyttas (tidigare SABO) schablon.

Eftersom byggnaden har upptagits till ett värde som mer motsvarar marknadsvärdet än byggkostnaden, bedöms de redovisningsmässiga avskrivningarna som redogörs enligt nedan mycket väl tillägna.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år

Latent skatt

En äkta bostadsrättsförening betalar inte skatt på resultatet från den vanliga verksamheten. Hänsyn tas därför ej heller till latent skatt på avvikelser mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheten. Föreningen har förvärvat fastigheten till det skattemässiga värdet 6 430 000 kr och latent skatt på mellanskillnaden mot bokförda värdet har därför inte redovisats.

PM

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Avgift andrahandsuthyrning	12 075	18 994
Överlåtelseavgifter	-	1 432
Vidarefakturerade kostnader mm	-21	2 245
Summa	12 054	22 671

Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Fastighetsskötsel	966	954
Städ	19 499	16 199
Förbrukningsinventarier och material (bla till trädgården)	2 071	1 704
Reparationer och underhåll	18 674	3 710
Reparationer och underhåll inventarier	-	1 370
El	29 737	22 712
Fjärrvärme	138 242	126 819
Vatten och avlopp	102 566	102 389
Sopor	51 015	59 750
Övriga fastighetsomkostnader självrisk brand	7 035	-
Fastighetsförsäkringar	24 916	23 915
TV	11 328	11 328
Fastighetsavgift	27 584	26 080
Summa	433 633	396 930

Not 4 Övriga kostnader, administration

	2025-12-31	2024-12-31
Förbrukningsinventarier	1 281	2 135
Programvaror redovisning inkl integration Real	9 458	7 856
Förbrukningsmaterial	78	-
Möteskostnader mm	-	35
Ekonomisk förvaltning	33 753	32 346
Bankkostnader + porto	3 715	2 708
Avg Bolagsverket	799	800
	49 084	45 880

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 754 415	40 754 415
Vid årets slut	40 754 415	40 754 415
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 285 729	-2 756 967
-Årets avskrivning	-528 762	-528 762
Vid årets slut	-3 814 491	-3 285 729
Redovisat värde vid årets slut	36 939 924	37 468 686
Varav mark	9 862 786	9 862 786
Taxeringsvärde		
Byggnad	7 800 000	7 000 000

[Handwritten signature]

Mark	2 106 000	2 106 000
Summa taxeringsvärde	9 906 000	9 106 000

Not 6 Inventarier och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	194 932	194 932
	194 932	194 932
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-71 781	-52 287
-Årets avskrivning	-19 494	-19 494
	-91 275	-71 781
Redovisat värde vid årets slut	103 657	123 151

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Samtliga lån inklusive kommande års amortering		
Lån SEB räntesats 2,84% förlängningsdag 2027-11-28	3 335 000	3 335 000
Lån SEB räntesats 1,18% förlängningsdag 2026-03-28	2 463 000	2 565 000
Lån SEB räntesats 3,33% förlängningsdag 2026-06-28	3 430 000	3 430 000
Summa låneskulder	9 228 000	9 330 000
Varav kortfristig del som amorteras nästa år	-102 000	-102 000
Varav lån som skall villkorsändras under nästa år	-5 791 000	-9 228 000
Varav kortfristig del	-5 893 000	-9 330 000
Varav långfristig del	3 335 000	-

De av föreningens lån som skall villkors ändras under nästa år redovisas som kortfristig skuld.

Enligt gällande lånevillkor skall amortering ske med 102 000 kr per år under de kommande fem åren.

Ställda säkerheter för banklån

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Räntor	4 616	5 135
Fakturerade avgifter jan-mar	217 736	215 841
Fjärrvärme	17 153	16 358
El	2 408	2 421
Beräknad kostnad bokslut och årsredovisning	4 000	4 000
Summa	245 913	243 755

[Handwritten signature]

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-05-13

Visby 2026-05-14



Ulrika Larsen
Styrelseordförande



Åsa Gadestam
Styrelseledamot



Jakob Karlsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14/5 2026



Anna-Karin Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Göken 7
Organisationsnummer 769636-5415

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning av Brf Göken 7 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 (Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1).
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

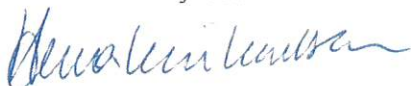
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen ger en rättvisande bild och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat bokföring, verifikat, avtal, styrelseprotokoll och väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot i ett väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen. Jag anser att de revisionsunderlag som jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2025 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte heller handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut och jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 14 maj 2026



Anna-Karin Karlsson

Förtroendevald revisor