

Årsredovisning 2025

Brf Gökungen nr 5

716417-7433



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gökungen nr 5

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. 6
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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Gökungen nr 5 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma den 2026-04-26. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

STOCKHOLM 15/5 2025

Ort och datum



Underskrift

TOMAS WALANDER

Namnförtydligande

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 stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gökungen 5	1984	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1931.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 733 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 754 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mattias Moskowicz	Ordförande
Anna Pejmo	Ledamot
Ellen Månsson	Ledamot
Michael Öhr	Ledamot
Petrea Defruit	Ledamot
Johan Nordström	Suppleant
Tomas Per Axel Walander	Suppleant
Hampus S Von Baumgarten-Berner	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Victoria Appelqvist	Revisor
Adam Hallgren	Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Styrelsemotion avseende försäljning av råvind.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Reparation av rökkanaler
- 2010** ● Stambyte
- 2013** ● Planteringar framför entrén
Ny sopanläggning
Renovering av kungsbalkong mot gården
Bygge av 6 balkonger och 2 uteplatser
- 2014** ● OVK-besiktning
Elrummet förberett till 3-fas
Nya tvättmaskiner i tvättstugan
- 2014-2015** ● Omläggning av hela yttertaket
Upprättande av drifts- och underhållsplan för fastigheten
- 2015** ● Fast monterad matta i entré och hissen
Ny torktumlare och ventilation i tvättstugan
- 2015-2016** ● Installation av säkerhetsdörrar och postboxar
- 2016** ● Ny entré
Renovering av hisskorg
- 2016-2017** ● Installation av fiber
- 2017** ● Byte av elcentral
- 2019** ● Spolning av stammar
Reparation av fasad mot gata
- 2020** ● Nytt gårdsbjälklag, gårdsrenovering
Nytt cykelrum
Nytt hissmaskineri
- 2021** ● OVK-besiktning

2021 ● Renovering/byte av alla fönster

2022 ● Kontroll av gasledningar

2024 ● Byte av trasig avloppsstam under fastigheten
Installation av fjärrvärmeoptimering
Föreningen ersatte det tidigare torkskåpet med ett nytt miljövänligt skåp

2025 ● Renovering av takterrass
Installation av avgasare till värmesystemet

Planerade underhåll

2025-2028 ● Renovering av kungsbalkong mot gatan
Renovering av fasad mot gatan

Avtal med leverantörer

Bredband via fiber	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning/lägenhetsförteckning	NABO
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Trappstädning	Städicus

2026051905899

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomiska utveckling följs löpande av styrelsen. En kassaflödesanalys för kommande år visar ett positivt kassaflöde före planerade investeringar enligt underhållsplanen. Inför budgetarbetet har föreningens ekonomiska förvaltare lämnat rekommendationer avseende avgiftsnivåerna. Styrelsen har med anledning av detta informerat medlemmarna om att justeringar av årsavgifterna kan komma att övervägas under kommande räkenskapsår.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-07-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen valt att sluta med fastighetsskötsel i egen regi. Anledningen är att de styrelsemedlemmar som tidigare skött detta ideellt inte längre har möjlighet att lägga den tiden.

I stället har vi tecknat avtal med Loudden Bygg & Fastighetsservice AB, som nu ansvarar för tillsyn och löpande skötsel av fastigheten varannan vecka. Uppdraget startade sommaren 2025, vilket innebär att kostnaden för den externa fastighetsskötseln bara påverkar en del av årets resultat.

Övriga uppgifter

Under året har en trädgräsgrupp bildats som ansvarar för skötsel av gräsmattan på fastighetens framsida.

Under räkenskapsåret har föreningen haft ett antal vattenskadur. Skadorna har utretts och åtgärdats. Bland annat har en översvämning inträffat i en köksstam vilket orsakade skador i tre lägenheter.

Det har även skett en skada på en värmestam. I samband med detta har föreningen vidtagit åtgärder i värmesystemet genom installation av en avgasare i syfte att minska risken för framtida skador relaterade till korrosion.

Besiktning av fastighetens fasader har genomförts under året. Besiktningen visade att fasaden mot gården är i behov av åtgärder, medan fasaden mot gatan bedöms behöva renoveras. Utfallet överensstämmer med föreningens underhållsplan. Styrelsen har med anledning av detta påbörjat planering för framtida åtgärder av fasaderna. I samband med detta kan även åtgärder på kungsbalkongen mot gatan komma att bli aktuella, i enlighet med tidigare besiktningsutlåtande.

Under våren har tätskikten på takterrassen renoverats. I enlighet med tidigare stämmobeslut genomfördes samtidigt en ombyggnation av terrassen på berörda medlemmars bekostnad. Föreningen har, i enlighet med stämmobeslutet, erhållit en ersättning om 200 000 kronor med anledning av ombyggnationen.

Nödtelefonen i föreningens hiss är ansluten till ett mobilnät som enligt uppgift planeras att avvecklas under kommande år. Föreningen har därför uppmärksammat behovet av att uppdatera kommunikationslösningen för att säkerställa fortsatt drift.

Under kommande räkenskapsår förväntas införande av fastighetsnära insamling av avfall. Styrelsen har påbörjat planering för hur detta kan tillämpas i föreningen och avser att presentera ett förslag vid kommande årsstämma.

Föreningens försäkringsavtal med Brandkontoret har förlängts med ett år.

Styrelsen har under året antagit en ny långsiktig underhållsplan med en planeringshorisont om 50 år. Underhållsplanen är anpassad till föreningens tillämpning av K3-regelverket.

Under året har en arbetsgrupp inom styrelsen upprättat en krishanteringsplan för fastigheten. Planen syftar till att tydliggöra ansvar och åtgärder vid oförutsedda händelser som kan påverka fastigheten.

Styrelsen har under året genomfört en översyn av föreningens stadgar med stöd av föreningens ekonomiska förvaltare. Översynen avser behov av anpassningar till gällande lagstiftning samt språkbruk och struktur. Arbetet med detta pågår.

Under december månad höll föreningen en extra föreningsstämma där det beslutades att upplåta den resterande delen av råvinden (cirka 8kvm blivande boarea). Upplåtelsen sker till en befintlig medlem mot en köpeskilling på 350 000kr. Då ändringen innebär att vindsförråd behöver flyttas till källaren behöver beslutet godkännas av hyresnämnden innan upplåtelsen kan genomföras.

Systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har bedrivits löpande under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 280 300	1 238 904	1 221 368	1 191 637
Resultat efter fin. poster	-1 093 631	-389 243	-218 731	-653 791
Soliditet (%)	32	39	41	39
Yttre fond	330 669	274 882	45 682	45 682
Taxeringsvärde	75 000 000	76 400 000	76 400 000	76 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	718	700	692	660
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	98,5	98,7	99,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 728	4 447	4 453	5 031
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 728	4 447	4 506	5 092
Sparande / kvm totalyta, kr	113	157	126	18
Elkostnad / kvm totalyta, kr	22	17	20	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	181	187	174	164
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	53	47	37	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	251	231	222
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	1,94	1,88	1,74
Räntekänslighet (%)	6,58	6,36	6,43	7,48

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Se verksamhetsberättelsen.

2026051905901

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	1 896 121	-	-	1 896 121
Upplåtelseavgifter	9 399 393	-	-	9 399 393
Fond, yttre underhåll	274 882	-	55 787	330 669
Balanserat resultat	-5 989 841	-389 243	-55 787	-6 434 870
Årets resultat	-389 243	389 243	-1 093 631	-1 093 631
Eget kapital	5 191 313	0	-1 093 631	4 097 682

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 434 870
Årets resultat	-1 093 631
Totalt	-7 528 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	225 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-149 117
Balanseras i ny räkning	-7 604 384
	-7 528 501

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

2026051905902

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 280 300	1 238 904
Övriga rörelseintäkter	3	222 731	6 586
Summa rörelseintäkter		1 503 031	1 245 490
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 817 203	-903 563
Övriga externa kostnader	9	-107 129	-94 539
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-487 884	-487 884
Summa rörelsekostnader		-2 412 216	-1 485 986
RÖRELSERESULTAT		-909 185	-240 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 824	2 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-186 270	-151 140
Summa finansiella poster		-184 446	-148 747
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 093 631	-389 243
ÅRETS RESULTAT		-1 093 631	-389 243

2026051905903

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	11 944 490	12 408 386
Markanläggningar	12	198 038	207 038
Maskiner och inventarier	13	44 975	59 963
Summa materiella anläggningstillgångar		12 187 503	12 675 387
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 190 803	12 678 687
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 520	5 662
Övriga fordringar	15	20 032	22 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	58 775	42 603
Summa kortfristiga fordringar		83 327	71 073
Kassa och bank			
Kassa och bank		395 465	443 792
Summa kassa och bank		395 465	443 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		478 792	514 865
SUMMA TILLGÅNGAR		12 669 595	13 193 552

2026051905904

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 295 514	11 295 514
Fond för yttre underhåll		330 669	274 882
Summa bundet eget kapital		11 626 183	11 570 396
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 434 870	-5 989 841
Årets resultat		-1 093 631	-389 243
Summa ansamlad förlust		-7 528 501	-6 379 083
SUMMA EGET KAPITAL		4 097 682	5 191 313
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	6 293 548	5 800 469
Leverantörsskulder		74 589	48 549
Övriga kortfristiga skulder		-4 400	-12 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	208 176	165 474
Summa kortfristiga skulder		6 571 913	6 002 239
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 669 595	13 193 552

2026051905905

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-909 185	-240 496
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	487 884	487 884
	-421 301	247 388
Erhållen ränta	1 824	2 393
Erlagd ränta	-157 596	-160 140
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-577 073	89 641
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 254	2 844
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	47 921	-9 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-541 406	83 298
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-147 358
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-147 358
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	507 000	0
Amortering av lån	-13 921	-9 228
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	493 079	-9 228
ÅRETS KASSAFLÖDE	-48 327	-73 288
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	443 792	517 080
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	395 465	443 792

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gökungen nr 5 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, 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	1,50 %
Yttertak	1,66 %
Fasader	12,74 %
Dörrar & portar	2,94 %
Byggnad	2,94 %
Stamledningar VA	2,12 - 20,00 %
Stamledningar Värme	2,94 %
Ventilation	2,47 %
El	2,94 %
Hissar	2,94 %
Markanläggningar	2,19 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 173 288	1 144 680
Övriga årsavgifter	11 988	11 988
Hysesintäkter, p-platser	0	1 500
Hysesintäkter, lokaler	18 300	10 200
Kabel-TV/Bredband	74 865	70 389
Övriga intäkter	1 859	147
Summa	1 280 300	1 238 904

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	-3
Övriga intäkter	0	589
Försäkringsersättning	13 145	0
Övriga rörelseintäkter	209 588	6 000
Summa	222 731	6 586

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	40 628	0
Städning	39 713	38 928
Besiktning och service	56 799	22 109
Trädgårdsarbete	2 636	3 918
Övrigt	0	839
Summa	139 776	65 794

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	3 728	923
Tvättstuga	2 703	5 771
Källarutrymmen	0	3 313
Dörrar och lås/porttele	699	589
VA	0	5 986
El	25 617	1 851
Hissar	26 276	13 797
Försäkringsärenden/vattenskada	163 858	0
Summa	222 880	32 230

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Bostäder VVS	149 117	123 163
Tak	0	50 250
Balkonger	654 187	0
Summa	803 304	173 413

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	38 331	30 193
Uppvärmning	316 890	323 685
Vatten	93 559	80 662
Sophämtning	30 078	26 574
Summa	478 858	461 114

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	37 467	34 726
Självrisker	4 750	0
Kabel-TV	0	13 901
Bredband	76 724	71 855
Fastighetsskatt	53 444	50 530
Summa	172 385	171 012

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsmaterial	7 242	978
Övriga förvaltningskostnader	54 375	40 812
Ekonomisk förvaltning	45 512	44 936
Konsultkostnader	0	7 813
Summa	107 129	94 539

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	186 270	151 140
Summa	186 270	151 140

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	17 776 485	17 704 078
Årets inköp	0	72 407
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	17 776 485	17 776 485
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 368 099	-4 904 203
Årets avskrivning	-463 896	-463 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 831 995	-5 368 099
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 944 490	12 408 386
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 470 000</i>	<i>1 470 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	22 400 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	54 000 000
Summa	75 000 000	76 400 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	410 739	410 739
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	410 739	410 739
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-203 701	-194 701
Årets avskrivning	-9 000	-9 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-212 701	-203 701
Utgående restvärde enligt plan	198 038	207 038

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 219	98 268
Årets inköp	0	74 951
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 219	173 219
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-113 256	-98 268
Årets avskrivning	-14 988	-14 988
Utgående ackumulerad avskrivning	-128 244	-113 256
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	44 975	59 963

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 300	3 300
Summa	3 300	3 300

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 756	1 618
Skattefordringar	4 801	7 715
Övriga fordringar	13 475	13 475
Summa	20 032	22 808

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 988	6 467
Fastighetsskötsel	16 500	0
Försäkringspremier	12 747	11 971
Bredband	12 787	12 787
Förvaltning	11 753	11 378
Summa	58 775	42 603

NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2029-12-30	1,48 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,60 %	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	793 548	800 469
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	2 000 000	2 000 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,75 %	500 000	
Summa			8 293 548	7 800 469
Varav kortfristig del			6 293 548	5 800 469

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 247 408 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 962	4 429
El	3 351	3 092
Uppvärmning	42 464	41 446
Utgiftsräntor	28 674	0
Vatten	15 232	13 421
Förutbetalda avgifter/hyror	109 493	103 086
Summa	208 176	165 474

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	10 067 000	10 067 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja medlemsavgifterna med 10% från 1 april 2026.

2026031905912

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-13.

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

Anna Pejmo
Ledamot

Ellen Månsson
Ledamot

Mattias Moskowicz
Ordförande

Michael Öhr
Ledamot

Petrea Defruit
Ledamot

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

Victoria Appelqvist
Revisor

2026051905913



Document summary

COMPLETED BY ALL:

18.03.2026 19:23

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 13.03.2026 09:07

DOCUMENT ID:

BJuy8Bbcbe

ENVELOPE ID:

r1vJlrZcWe-BJuy8Bbcbe

Document history

DOCUMENT NAME:

Brf Gökungen nr 5, 716417-7433 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

79a406a6b398bc427adcbab2218453cb3db82399cc2e9
def66b91166351f4ff83e9335f34b520b3fae64199cffe27
8920a4fce5c6a137c21d321176472d842a8

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

2026051905915

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATTIAS MOSKOWICZ mattias.moskowicz@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 09:25 13.03.2026 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.221.150
2. PETREA DEFRUIT petrea.defruit@moyoconsulting.se	 Signed Authenticated	13.03.2026 11:19 13.03.2026 11:15	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.136.226
3. ANNA MARIA PEJMO amp69@hotmail.com	 Signed Authenticated	14.03.2026 17:22 14.03.2026 17:10	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.171
4. MICHAEL ÖHR michael.ohr@balder.se	 Signed Authenticated	14.03.2026 18:09 13.03.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 194.14.79.40
5. ELLEN MÅNSSON ellenmnsson@gmail.com	 Signed Authenticated	17.03.2026 21:08 17.03.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.151
6. VICTORIA HELENA APPELQVIST victoriaappelqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	18.03.2026 19:23 18.03.2026 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.228.195

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Gökungen nr 5, org.nr 716417-7433.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Gökungen nr 5 för räkenskapsåret 2025.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga
och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mitt 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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti
för att en revision som utförts enligt god revisionssed i
Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet
om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av
oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under
hela revisionen.

Jag måste 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört
en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gökungen nr
5 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner
beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina
uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade

beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12/3 2026

Victoria Appelqvist



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:	DOCUMENT NAME:
26.03.2026 11:55	Revisionsbera?ttelse Brf Go?kungen nr 5 2025.pdf
SENT BY OWNER:	2 pages
Nabo Digital signering · 13.03.2026 09:07	SHA-512:
DOCUMENT ID:	7df9a0f349e994de26686773a86ded53eeecfc150c05e24
HkdJLSZcWe	1a3db9304476011fca9061d29f7e73d9500baeb6ab7bae
ENVELOPE ID:	0ea6193edd1f637d9c406442edfad402f74
rJw1USb5We-HkdJLSZcWe	

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VICTORIA HELENA APPE LQVIST	Signed	26.03.2026 11:55	eID	Swedish BankID
victoriaappelqvist@gmail.com	Authenticated	26.03.2026 11:18	Low	IP: 109.228.136.30

* 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


PAdES sealed

2026051905919

 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