

# Årsredovisning 2025

## Brf Gökungen 2

769609-9980



 SJaBS6VT-g-B1THBa46bg

Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Gökungen 2

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. 5
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. 18</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 kommer 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 2003-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-24 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gökungen 2	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

#### Folksam

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

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 815 kvm och 1 lokaler om 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 2285 kvm.

#### Styrelsens sammansättning

Karl Skattner	Styrelseledamot
Dan Levin	Styrelseledamot
Hanna Strömberg	Styrelseledamot
Philip de Joussineau de Tourdonnet	Kassör
Gustav Bennegård	Ordförande

#### Valberedning

Nadia Soheili  
Emma Johansson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-02. Beslut om extra arvode till styrelsen avseende stambytet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2026.

#### Utförda historiska underhåll

- 1976 ● renoverades elstigarna
- 1982 ● renoverades fasaden
- 1984 ● installerades fjärrvärme
- 2005 ● byttes tre stammar ut och fönsterna renoverades
- 2006 ● renoverades taket och trapphuset målades  
installerades balkonger
- 2008 ● renoverades hissen, nya låskolvar i samtliga gemensamma dörrar installerades och energideklaration utfördes
- 2010 ● installerades ett nytt expansionskärl
- 2012 ● renoverades gårdsbjälklag, innergården och garagetak samt OVK utfördes. På grund av en underkänd OVK-besiktning genomförde man ett antal åtgärder i ventilationskanalerna för att förbättra ventilationssystemet i fastigheten
- 2013 ● relinades en stam
- 2014 ● upprustades tvättstugan
- 2018 ● utfördes energideklaration, OVK (godkänd) samt hissen renoverades
- 2019 ● målades nedre delen av fasaden, garageport och entrén. Bottenplattan relinades.
- 2020 ● relining utav icke utbytta lodrätta avloppsstammar
- 2021 ● ny fjärrvärmecentral samt avluftare i pannrum.

- 2022 ● Byte till energisnål torktumlare i tvättstugan. Underhåll och genomgång av radiatorer
- 2023 ● Byte av elskåp till gemensamhetsel i fastigheten samt ett antal strömbrytare i tvättstuga. Uppgradering av Tele2:s bredbandsutrustning till ny fiberkoax G10 som möjliggör gigabithastigheter i hela huset.
- 2025 ● Stambyte  
Godkänd OVK  
Byte av ventilationssystem i hyreslokal  
Flytt av vindsförråd och nybyggnation av källarförråd

#### Planerade underhåll

- 2025-2026 ● Byggnation av vindsvåning (Föreningen har sålt råvinden till extern enterpenör som är ansvarig och står för kostnaderna).  
Förlängning av hiss till källar och vind. Ny automatisk innerdörr samt ny smidesdörr på bottenvåning. Slutförs kvartal 1 2026
- 2026 ● Ommålning av trapphus samt lägenhetsdörrar. Slutförs kvartal 2 2026  
Omdragning av el i trapphus och installation av rörelsedetektorer. Slutförs mars

#### Avtal med leverantörer

Stambyte	Sara Bygger
Ventilation	ABC Gruppen
Vindsbyggnation, Hiss, Förråd	Gleipnergruppen

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Föreningen har under 2025 sett över en större del av lånevillkoren samt den ekonomiska förvaltning föreningen har, då framförallt detta avtal varit förlegat. Dessa kommer att omförhandlas under 2026 i syfte att sänka kostnaderna för föreningen.

##### Förändringar i avtal

Föreningen har under 2025 sett över en större del av de avtal som föreningen har.

Under 2026 så kommer städning samt leverans av mattor att ses över. Detta i syfte att sänka kostnaderna för föreningen.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2026= 1 480 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2026= 592 kronor) vid varje pantsättning.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 887 513	1 664 887	1 915 297	1 861 940
Resultat efter fin. poster	-9 525 090	-276 671	-20 142	-343 304
Soliditet (%)	91	77	78	78
Yttre fond	503 202	251 601	127 147	276 783
Taxeringsvärde	79 845 000	83 867 000	83 867 000	83 867 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	745	781	710	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,1	78,8	62,5	64,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 019	5 488	5 546	5 546
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 052	4 085	4 129	4 129
Sparande / kvm totalyta, kr	53	176	263	233
Elkostnad / kvm totalyta, kr	27	19	32	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	163	125	125	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	32	31	25
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	177	187	169
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,30	1,90	1,27	1,00
Räntekänslighet (%)	8,07	7,03	7,81	7,81

**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

Stora investeringar har gjorts i och med stambyte, installation av ny hiss och ventilationssystem för hyreslokal.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 644 049	-	2 510 830	34 154 879
Upplåtelseavgifter	6 989 988	-	7 254 170	14 244 158
Fond, yttre underhåll	251 601	-	251 601	503 202
Avgår försäljningskostnader upplåtelse	-57 250	-	-	-57 250
Balanserat resultat	-4 044 304	-276 671	-251 601	-4 572 576
Årets resultat	-276 671	276 671	-9 525 090	-9 525 090
<b>Eget kapital</b>	<b>34 507 413</b>	<b>0</b>	<b>239 910</b>	<b>34 747 323</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 572 576
Årets resultat	-9 525 090
<b>Totalt</b>	<b>-14 097 666</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	234 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-251 601
Balanseras i ny räkning	-14 080 065
	<b>-14 097 666</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	1 887 513	1 664 887
Övriga rörelseintäkter	3	95 606	20 002
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 983 119</b>	<b>1 684 889</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-10 456 202	-1 071 647
Övriga externa kostnader	9	-230 794	-191 446
Personalkostnader	10	-58 141	-75 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418 371	-469 272
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 163 508</b>	<b>-1 807 578</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-9 180 389</b>	<b>-122 688</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 787	24 460
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-347 488	-178 443
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-344 701</b>	<b>-153 983</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-9 525 090</b>	<b>-276 671</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-9 525 090</b>	<b>-276 671</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	39 533 121	39 788 963
Markanläggningar	13	2 763 356	2 925 884
Maskiner och inventarier	14	-1	0
Pågående projekt	15	4 070 694	1 016 846
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 367 170</b>	<b>43 731 694</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>46 367 170</b>	<b>43 731 694</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		87 047	15 218
Övriga fordringar	16	18 428	14 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	82 246	91 327
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>187 721</b>	<b>120 617</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 621 991	1 124 996
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 621 991</b>	<b>1 124 996</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 809 711</b>	<b>1 245 613</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>50 176 882</b>	<b>44 977 307</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		48 341 787	38 576 787
Fond för yttre underhåll		503 202	251 601
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 844 989</b>	<b>38 828 388</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 572 576	-4 044 304
Årets resultat		-9 525 090	-276 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-14 097 666</b>	<b>-4 320 975</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>34 747 323</b>	<b>34 507 413</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	1 389 500	0
Övriga långfristiga skulder		100 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 489 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	11 654 362	9 334 362
Leverantörsskulder		1 919 924	846 615
Skatteskulder		0	3 018
Övriga kortfristiga skulder		6 427	-6 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	359 346	292 436
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 940 059</b>	<b>10 469 894</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>50 176 882</b>	<b>44 977 307</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-9 180 389</b>	<b>-122 688</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	418 371	469 272
	<b>-8 762 018</b>	<b>346 584</b>
Erhållen ränta	2 787	24 460
Erlagd ränta	-350 282	-140 873
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-9 109 513</b>	<b>230 171</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-67 104	19 394
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 152 959	588 511
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-8 023 658</b>	<b>838 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 053 848	-1 016 846
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 053 848</b>	<b>-1 016 846</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	10 850 000	0
Upptagna lån	9 340 000	0
Amortering av lån	-5 630 500	-100 000
Depositioner	100 000	-142 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>14 659 500</b>	<b>-242 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>3 581 994</b>	<b>-421 271</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 124 996</b>	<b>1 546 267</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 706 991</b>	<b>1 124 996</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Gökungen 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %
Markanläggningar	3,33 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 328 244	1 328 244
Balkongavgift	10 725	0
Rabatter bostäder	-35 439	0
Rabatter lokaler moms	-209 480	0
Hysesintäkter, bostäder	184 299	174 822
Hysesintäkter, lokaler	0	7 000
Hysesintäkter lokaler, moms	449 480	138 774
Intäkter internet	90 768	0
Övriga intäkter, moms	47 240	0
Dröjsmålsränta	456	0
Pantförskrivningsavgift	2 940	7 449
Överlåtelseavgift	5 880	8 598
Övriga fakturerade kostnader moms	12 400	0
<b>Summa</b>	<b>1 887 513</b>	<b>1 664 887</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering moms	0	20 000
Öres- och kronutjämning	-0	2
Försäkringsersättning	95 606	0
<b>Summa</b>	<b>95 606</b>	<b>20 002</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	10 372	43 826
Besiktning och service	0	25 204
Serviceavtal	12 500	15 938
Vinterunderhåll	0	20 751
<b>Summa</b>	<b>22 872</b>	<b>105 719</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Övriga rep./underhåll	150 210	11 670
Hissar	141 132	40 024
Rep försäkringskada	13 800	0
<b>Summa</b>	<b>305 142</b>	<b>51 694</b>

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Stambyte	0	0
Övrigt	9 235 886	209 914
<b>Summa</b>	<b>9 235 886</b>	<b>209 914</b>

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2025	2024
Fastighetsel	62 806	43 325
Uppvärmning	372 066	286 627
Vatten	112 500	73 781
Sophämtning	84 157	44 997
<b>Summa</b>	<b>631 530</b>	<b>448 730</b>

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 214	75 679
Självrisker	29 400	0
Kabel-TV	98 816	97 452
Fastighetsskatt	75 342	82 460
<b>Summa</b>	<b>260 772</b>	<b>255 591</b>

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2025	2024
Förbrukningsinventarier	7 811	619
Förbrukningsmaterial	1 036	708
Övriga förvaltningskostnader	7 474	21 663
Juridiska kostnader	0	12 375
Revisionsarvoden	2 402	30 435
Ekonomisk förvaltning	96 333	92 223
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 500	2 138
Överlåtelsekostnad	8 820	8 598
Pantsättningskostnad	2 940	7 449
Serv.avg branschorg.	11 093	11 001
Bankkostnader	10 447	4 238
Övriga externa tjänster	79 938	0
<b>Summa</b>	<b>230 794</b>	<b>191 446</b>

**NOT 10, PERSONALKOSTNADER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	47 100	59 997
Sociala avgifter	11 041	15 215
<b>Summa</b>	<b>58 141</b>	<b>75 212</b>

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE**

**RESULTATPOSTER**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	347 384	178 443
Övriga räntekostnader	104	0
<b>Summa</b>	<b>347 488</b>	<b>178 443</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 915 637	44 915 637
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 915 637</b>	<b>44 915 637</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 126 674	-4 819 930
Årets avskrivning	-255 842	-306 744
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 382 516</b>	<b>-5 126 674</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>39 533 121</b>	<b>39 788 963</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 870 000</i>	<i>23 870 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	29 577 000	27 584 000
Taxeringsvärde mark	50 268 000	56 283 000
<b>Summa</b>	<b>79 845 000</b>	<b>83 867 000</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	4 876 357	4 876 357
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>4 876 357</b>	<b>4 876 357</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 950 473	-1 787 945
Årets avskrivning	-162 528	-162 528
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 113 001</b>	<b>-1 950 473</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>2 763 356</b>	<b>2 925 884</b>

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	115 826	115 826
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>115 826</b>	<b>115 826</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-115 826	-115 826
Årets avskrivning	0	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-115 827</b>	<b>-115 826</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	1 016 846	0
Årets investeringar	3 067 278	1 016 846
Omfört till Byggnad	-13 430	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>4 070 694</b>	<b>1 016 846</b>

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 847	12 639
Skattefordringar	4 111	0
Övriga fordringar	1 470	1 433
<b>Summa</b>	<b>18 428</b>	<b>14 072</b>

**NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA  
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 290	17 820
Försäkringspremier	15 849	25 518
Kabel-TV	24 785	24 466
Förvaltning	24 322	23 523
<b>Summa</b>	<b>82 246</b>	<b>91 327</b>

**NOT 18, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-03-19	2,25 %	2 595 000	2 595 000
Nordea	2026-01-16	2,36 %	3 459 431	3 459 431
Nordea	2026-01-16	2,36 %	1 879 931	1 879 931
Nordea	2027-01-20	2,89 %	1 389 500	1 400 000
Nordea	2026-04-15	2,34 %	2 220 000	
Nordea	2026-12-29	2,29 %	1 500 000	
<b>Summa</b>			<b>13 043 862</b>	<b>9 334 362</b>
Varav kortfristig del			11 654 362	9 334 362

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 973 862 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	956	920
El	7 820	3 110
Uppvärmning	43 915	0
Utgiftsräntor	48 520	51 314
Vatten	16 296	0
Löner	40 000	60 000
Uppl kostn renhållningsavg	10 697	0
Sociala avgifter	12 568	18 852
Förutbetalda avgifter/hyror	178 574	133 022
Beräknat revisionsarvode	0	25 218
<b>Summa</b>	<b>359 346</b>	<b>292 436</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

15 500 000

2024-12-31

15 500 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har styrelsen arbetat med att stärka föreningens långsiktiga förutsättningar och skapa ett hållbart värde för medlemmarna. Arbetet har präglats av planerade investeringar och åtgärder som bedöms bidra till förbättrad funktion, minskade framtida underhållsbehov samt en positiv utveckling av fastighetens värde över tid.

Väsentliga händelser och större investeringar under året Under året har följande större åtgärder genomförts i fastigheten: • Stambyte: Stambyte har genomförts i de stammar som enligt förstudien av tappvattenstammarna markerades som gula och röda (dvs hade behov av att bytas).

Övriga stammar är antingen stambytta tidigare eller är relinade och bedöms hålla tills nästa totala stambyte om 40-50 år. Åtgärden har delvis finansierats genom försäljningen av råvind till Gleipnergruppen.

- Ventilation i hyreslokal: Ventilationssystemet i hyreslokalen har bytts ut, vilket möjliggör en modernare och mer energieffektiv lösning jämfört med tidigare system.
- Förrådsomdisponering: Vindsförråd har flyttats och nya, moderna källarförråd har uppförts.
- Hiss: Hissens maskineri har bytts ut och hissen har förlängts för att nå vind samt källare.

En automatisk innerdörr har installerats vilket innebär att man slipper ljussensor samt möjliggör att hissen går snabbare. Åtgärden bedöms även medföra lägre löpande kostnader, då hissens underhållskostnader tidigare uppgått till cirka 70 tkr per år och nu förväntas minska avsevärt.

En ny smidesdörr har installerats på entréplan.

- Planerade underhållsåtgärder: Styrelsen har fattat beslut om ommålning av trapphus och dörrar. Arbetet planeras att genomföras under kvartal 2 2026, efter att vindsbyggnationen färdigställts. Finansiering och ekonomiska effekter Investeringarna har finansierats genom försäljning av råvinden, där betalning (90% av köpeskillingen) erhållits 2025 och slutbetalning (10 procent av köpeskillingen) erhålls under 2026 från Gleipner Gruppen, samt genom upptagande av nytt lån.

Omybyggnationen av vinden tillför föreningen minst 200 kvm ny bostadsyta och bedöms stärka föreningens kassaflöde. Den ökade ytan innebär en lägre belåning per kvadratmeter och förbättrade förutsättningar för att hantera räntekostnader samt genomföra planerade amorteringar.

Ur ett miljö- och energiperspektiv bedöms även värmeförlusterna minska när råvinden nu har isolerats, vilket på sikt kan bidra till lägre uppvärmningskostnader till nytta för samtliga medlemmar.

Förväntad framtida utveckling. Kommande år avser styrelsen att fortsatt prioritera ett gott fastighetsunderhåll samt att bedriva en långsiktig och strukturerad finansieringsstrategi med tydlig amorteringsplan.

Dolda tillgångar Föreningen har dolda tillgångar i form av två hyreslägenheter. Vid en eventuell framtida försäljning bedöms dessa kunna påverka föreningens skuldsättning väsentligt och i princip möjliggöra en nästintill skuldfri situation

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Stockholm

---

Dan Levin  
Styrelseledamot

---

Gustav Bennegård  
Ordförande

---

Hanna Strömberg  
Styrelseledamot

---

Karl Skattner  
Styrelseledamot

---

Philip de Joussineau de Tourdonnet  
Kassör

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

---

Adeco  
Mats Lehtipalo  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 15:36

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 21.04.2026 11:37

**DOCUMENT ID:**

B1THBa46bg

**ENVELOPE ID:**

SJaBS6VT-g-B1THBa46bg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Gökungen 2, 769609-9980 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

cfb073a5651029c082ab08c01414477825bfe0db23a096  
3ccc6db9033beba7ef0c00c5602e460c84baeb3d622800  
47c705c7ffc57f008ed5b60fadd5d895a83

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUSTAV BENNEGÅRD gustav.bennegard@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:22 21.04.2026 17:23	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.240.167
2. Karl Jacob Nils Skattner jskattner@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:02 28.04.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.240.161
3. HANNA MARIA STRÖMBERG hannamariastromberg@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:52 29.04.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.121.121
4. DAN MIKAEL AGHA LEVIN dan@appero.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 12:22 21.04.2026 17:26	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.222.84
5. PHILIP DE JOUSSINEAU DE TOURDONNET philip_dej@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:17 29.04.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.197.220
6. MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	29.04.2026 15:36 29.04.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.51.123

\* 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 Brf Gökungen 2  
Org.nr. 769609-9980

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gökungen 2 för år 2025.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformnar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 2 för år 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 är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 ersättningskyldighet 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 grundar 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

29.04.2026 15:36

**SENT BY OWNER:**

Digital Signering År · 21.04.2026 11:37

**DOCUMENT ID:**

Hkg6BrpEpbe

**ENVELOPE ID:**

HypSHp46Zg-Hkg6BrpEpbe

**DOCUMENT NAME:**

gökungen rb25.pdf

2 pages

**SHA-512:**

1e2618eea11f82a970bcf0601afddc7a340f37f8c19e449  
cdf22d4dc1746b7e15f1ca20d66a160a5900b7b7561cee  
6dea71cd098d9f7b2af8bd743a319e84ddf

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LEHTIPALO	Signed	29.04.2026 15:36	eID	Swedish BankID
mats@adeco.a.se	Authenticated	29.04.2026 15:36	Low	IP: 85.231.51.123

\* 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



PAeS  
sealed