



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB bostadsrättsförening
Göken i Stockholm



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-8194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1930. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-03-12.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göken 40	1960-01-01	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	1 098
278	garageplatser	7 025
218	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 486
Totalt 509 objekt		16 609

Föreningens lägenheter fördelas på: 70 st 1 rok, 135 st 2 rok, 12 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Tegnander	Ordförande	2016-05-02	
Hedda Malm	Ledamot	2022-03-29	
Saša Srndovic	Ledamot	2020-03-12	2024-10-28
Cyrus Swire	Ledamot	2025-04-09	
Jonas Palmqvist	Ledamot	2022-03-29	
Rui-Xin Li	Ledamot	2022-03-29	
Gustav Mulder	Ledamot	2023-03-05	
Ingrid Torstensson	Ledamot	2025-03-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Rui-Xin Li, Hedda Malm och Jonas Palmqvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Tegnander, Hedda Malm, Jonas Palmqvist och Rui-Xin Li.

Revisorer har varit: Jenny Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Lilkaer (sammankallande) och Britt Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 22 närvarande samt 3 via fullmakt, röstberättigade medlemmar.
Extra stämma hölls 2024-11-25 gällande stadgeändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Från 2026-01-01 höjs årsavgiften med 10%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-07-09.

Förlikningsavtal gällande 2:a hands uthyrning har upprättats samt att ersättning erhållits med 20 000 kr inkl moms.

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

Installation av totalt 66 nya laddstationer för el-fordon i övre och nedre garaget. (32 laddstationer i övre garaget samt 34 laddstationer i nedre garaget.)
OVK-besiktning av lägenheter.

Större åtgärder genomförda fr.o.m. 1988 är redovisade nedan.

Årtal	Åtgärd
1988	Stambyte rör i kök och badrum i hus C (BvP7C).
1988	Stambyte el i hus C (BvP7C).
1988	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak i hus C (BvP7C).
1988	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus C (BvP7C).
1989	Stambyte el i hus B (BvP7A-B).
1989	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak i hus B (BvP7A-B).
1989	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus B (BvP7A-B).
1990	Stambyte rör i kök och badrum i hus A (TN2-6).
1990	Stambyte el i hus A (TN2-6).
1990	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak hus A (TN2-6).
1990	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus A (TN2-6).
1991	Reparation av strukturella skador på pelare och balkar i garage.
1991	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till gårdsbjälklag.
1991	Installation av kabel-TV i samtliga lägenheter.
1991	Anläggande av nya planteringar på föreningens gårdar.
1994	Utbyte av hissmaskiner och styrutrustning till samtliga 6 hissar.
1997	Renovering av samtliga trapphus. Installation av nya belysningsarmaturer i ursprunglig stil.
1998	Yttre målning av fönster till samtliga lägenheter.
2000	Installation av datoriserat passersystem till garaget.
2000	Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt i övre garage.
2001	Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt i undre garage.
2001	Installation av bredband till samtliga lägenheter och lokaler.
2002	Installation av nya radiatorventiler med termostater till lägenheter samt injustering av värmesystem.
2003	Installation av nya radiatorventiler med termostater till lokaler och garage samt injustering av värmesystem.
2003	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i i tvättstuga 3 (Bvp7C).
2004	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner i tvättstuga 1 (Bvp7C).
2004	Installation av system för enhetsmätning och debitering av el till samtliga lägenheter och lokaler.
2005	Utbyte av tätskikt till yttertak Hus B (BvP7A-B).
2006	Installation av behovsstyrd belysning i garaget.
2006	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 4 (TN6).
2009	Installation av datoriserat passersystem till allmänna utrymmen.
2009	Renovering av lägenheternas fönster samt installation av energiglas.
2010	Installation av högtryckstvättar och dammsugare i tvätthallar i garaget.
2011	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 2 (Bvp7C).
2012	Installation av passersystem med kodlås och beröringsfria avläsare till samtliga entréportar.
2013-14	Renovering av samtliga balkonger. Nya tätskikt och balkongplattor samt nya smidesräcken i ursprunglig stil har monterats.
2013-14	Totalrenovering av samtliga fasader.
2015-16	Ombyggnad av gårdar och planteringar.

2017	Renovering och målning av fönster och dörrpartier till butiker.
2017	Renovering och målning av samtliga entréportar.
2018	Installation av nya garageportar till övre och undre garaget.
2018-19	OVK-besiktning samt rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter.
2019	Installation av 24 laddstationer för el-fordon i övre garaget.
2020	Ombyggnad av samtliga 6 sopsäcksväxlare till s.k. rullkärlsväxlare för sopnedkasten.
2020	Utbyte av en torktumlare i tvättstuga 3 (Bvp7C).
2020	Utbyte av cirkulationspump för varmvatten i fastighetens undercentral för fjärrvärme.
2020	Installation av hjärtstartare i samtliga 6 trapphus.
2020	Utbyte av två dräneringsbrunnar i övre- respektive undre garaget samt ombyggnad av en dräneringsränna i garagets övre tvätthall.
2020	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 5 (TN2).
2021	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1, BvP 7C.
2021	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner i tvättstuga 3, Baltzar von Platens gata 7C.
2021	Renovering av ytskikt i mangelrum samt övriga allmänna utrymmen vid tvättstugor, Baltzar von Platens gata 7C.
2021	Utbyte av en tvättmaskin i tvättstuga 4, Ture Nermans gränd 6.
2021	Ombyggnad av belysningsarmaturer i samtliga 6 trapphus. Belysningsarmaturerna har efter ombyggnaden försetts med LED-ljuskällor.
2021	Utbyte av styrsystem och hissmotor samt renovering av hisskorg i hiss TN2.
2022	Renovering av sprinkleranläggning i garage.
2023	Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåtdetaljer på yttertak till hus C (BvP7C).
2023	Installation av nytt digitalt passersystem till garaget.
2023	Renovering av takmålning i entré (BvP7B).
2023	Utbyte av värmewäxlare för värme och tappvarmvatten samt installation av ny digital styr- och reglerutrustning i föreningens undercentral för fjärrvärme.
2024	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 4 (TN6).
2024	Utbyte av styrsystem och hissmotorer samt renovering av hisskorgar i 5 hissar (TN4 och TN6 samt BvP7A, 7B och 7C.)
2024	Installation av ett nytt system för individuell mätning och debitering av el (IMD) till samtliga lägenheter och hyreslokaler.
2024	Installation av ett nytt passersystem med kodlås och beröringsfria avläsare till samtliga entrédörrar i föreningens byggnader. Det nya passersystemet är integrerat med passersystemet för garaget som installerades under 2023.

Föreningen planerar att utföra följande större åtgärder under de närmaste 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2026	Utbyggnad av det digitala passersystemet till att omfatta källarförråd, tvättstugor samt övriga allmänna utrymmen.
2026	Renovering och bättringsmålning av ytskikt i samtliga trapphus.
2026	Yttre målning av fönster till lägenheter.
2026-27	Renovering och ombyggnad av fritidslokalen (BvP 7A-B).
2026-28	Installation av ca 110 nya laddstationer för el-fordon i övre och nedre garaget.
2026-29	Reparation av skador på betongkonstruktioner samt renovering och målning av ytskikt i garage.
2028	Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåtdetaljer på yttertak till hus A (TN2-6).
2028-31	Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåtdetaljer på yttertak till hus B (BvP 7A-B).

Medlemsinformation

Under året har 41 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

En bostadsrätt har överlåtits genom bodelning och 4 bostadsrätter har överlåtits genom gåva.

Försäljningspriserna vid lägenhetsöverlåtelseerna under året har varierat mellan 104 505 och 155 102 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 118 580 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 305 och under året har det tillkommit 52 och avgått 52 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 305.

Vid räkenskapsårets slut var 12 lägenheter upplåtna i andra hand med styrelsens godkännande.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	142	92	231	239	312
Skuldsättning, kr/kvm	1 610	1 644	2 692	2 803	2 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 138	3 204	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	189	187	316	234	194
Årsavgifter, kr/kvm	310	290	343	271	280
Årsavgifter/totala intäkter, %	22	23	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	731	649	1 071	980	982
Nettoomsättning, tkr	11 266	10 675	11 324	10 135	9 911
Resultat efter finansiella poster, tkr	219	29	696	904	928
Soliditet, %	40	39	41	39	37



Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	332 650	0	0	332 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 759 950	0	0	3 759 950
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 994 463	0	407 338	3 401 771
S:a bundet eget kapital, kr	7 087 063	0	407 338	7 494 371
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 065 267	29 409	-407 338	11 687 368
Årets resultat, kr	29 409	-29 409	219 236	219 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 094 676	0	-188 102	11 906 604
S:a eget kapital, kr	19 181 739	0	219 236	19 400 975

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 784 000 kr samt ianspråktagande skett med 376 692 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 094 676
Årets resultat, kr	219 236
Reservation till underhållsfond, kr	-784 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	376 692
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 906 604

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 906 604

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 265 999	10 675 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	813 485	47 294
Summa Rörelseintäkter		12 079 484	10 722 438
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 750 789	-7 688 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-502 629	-335 805
Personalkostnader	Not 6	-369 873	-360 312
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 483 001	-1 268 446
Summa Rörelsekostnader		-11 106 292	-9 653 261
Rörelseresultat		973 192	1 069 176
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	42 392	157 235
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-796 347	-1 197 002
Summa Finansiella poster		-753 956	-1 039 767
Resultat efter finansiella poster		219 236	29 409
Resultat före skatt		219 236	29 409
Årets resultat		219 236	29 409

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	45 013 840	45 436 196
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	341 100
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 013 840	45 777 296
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		45 014 340	45 777 796

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 837	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 101 094	2 026 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	898 178	280 784
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 003 109	2 307 650
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	200 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	24 808	583 049
<i>Summa Kassa och bank</i>		24 808	583 049
Summa Omsättningstillgångar		3 727 917	3 090 699
Summa Tillgångar		48 742 256	48 868 494

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 092 600	4 092 600
Fond för yttre underhåll		3 401 771	2 994 463
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		7 494 371	7 087 063
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 687 368	12 065 267
Årets resultat		219 236	29 409
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		11 906 604	12 094 676
Summa Eget kapital		19 400 975	19 181 739

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 937 500	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		17 937 500	0
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 687 500	27 187 500
Leverantörsskulder		170 691	355 168
Skatteskulder		143 922	56 126
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	585 310	488 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 816 358	1 599 613
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 403 781	29 686 755
Summa Skulder		29 341 281	29 686 755
Summa Eget kapital och skulder		48 742 256	48 868 494

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	973 192	1 069 176
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 483 001	1 268 446
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 483 001	1 268 446
Erhållen ränta	69 505	114 200
Erlagd ränta	-864 633	-1 193 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 661 064	1 257 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-875 279	12 773
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	285 312	189 684
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-589 967	202 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 071 098	1 460 380
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-719 545	-5 735 938
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-719 545	-5 735 938
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-562 500	1 437 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-562 500	1 437 500
Årets kassaflöde	-210 947	-2 838 058
Likvida medel vid årets början	2 807 651	5 645 709
Likvida medel vid årets slut	2 596 704	2 807 651

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	4 139 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

I beräkningen av nyckeltalen så ingår garageytan i årets samt förra årets nyckeltal

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 371 520	2 299 708
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	261 231	162 655
	Hyror lokaler	2 354 297	2 284 158
	Hyror garage och parkeringsplatser	6 564 575	5 965 364
	Hyror förbrukningsbaserad	291 514	529 865
	Hyror övrigt	9 180	7 680
	Övriga primära intäkter	264 470	201 594
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 116 787	11 451 024
	Avgiftsbortfall	0	-227 716
	Hysesbortfall	-850 788	-548 164
	<i>Summa</i>	-850 788	-775 880
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 265 999	10 675 144
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	783 544	39 092
	Övriga sekundära intäkter	29 941	8 202
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	813 485	47 294

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-762 685	-886 037
	Snö och halk-bekämpning	-82 798	-117 143
	Reparationer	-314 251	-646 929
	Planerat underhåll	-376 693	-253 942
	Försäkringsskador	-1 049 059	-176 540
	El	-891 206	-919 027
	Uppvärmning	-1 801 141	-1 825 926
	Vatten	-431 437	-351 014
	Sophämtning	-168 339	-163 067
	Fastighetsförsäkring	-238 205	-213 106
	Kabel-TV och bredband	-313 489	-315 091
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-977 832	-890 600
	Förvaltningsavtalskostnader	-856 554	-588 659
	Övriga driftkostnader	-487 101	-341 618
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 750 789	-7 688 698
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 135	-24 072
	Administrationskostnader	-234 396	-82 734
	Extern revision	-8 500	-23 875
	Konsultkostnader	1 950	-7 834
	Medlemsavgifter	-64 135	-70 169
	Föreningsverksamhet	-22 424	-6 881
	Övriga förvaltningskostnader	-167 990	-120 240
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-502 629	-335 805
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-11 760	-11 460
	Övriga arvoden	-273 420	-266 445
	Sociala avgifter	-84 693	-82 407
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-369 873	-360 312

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	23 832	21 776
Ränteintäkter placeringar	3 765	45 369
Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 794	90 090
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	42 392	157 235

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-802 864	-1 185 948
Övriga räntekostnader	6 517	-11 054
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-796 347	-1 197 002

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	74 659 192	69 841 483
	Ingående anskaffningsvärde mark	580 000	580 000
	Årets investeringar	1 060 645	5 394 839
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-577 130
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	76 299 837	75 239 192
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 802 996	-29 111 680
	Årets avskrivningar	-1 483 001	-1 268 446
	Omklassificeringar	0	577 130
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-31 285 997	-29 802 996
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 013 840	45 436 196
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	136 000 000	120 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	47 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	235 000 000	265 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	13 200 000	14 000 000
	<i>Summa</i>	431 200 000	437 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsintekning	39 642 500	39 642 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	39 642 500	39 642 500
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	341 100	0
	Årets investeringar	719 545	341 100
	Omklassificering till byggnad	-1 060 645	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	341 100
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 871 896	2 024 602
	Övriga fordringar	229 198	2 263
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 101 094	2 026 865
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	15 921	43 035
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	882 256	237 750
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	898 178	280 784
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	700 000	200 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	700 000	200 000
Not 15	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Plusgiro/Bankgiro	87	1 020
	Bankkonto 1	3 202	564 771
	Bankkonto 2	7 648	0
	Bankkonto 5	13 871	17 257
	<i>Summa Kassa och bank</i>	24 808	583 049

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,46%	2025-12-28	8 687 500	750 000
Swedbank	2,55%	2027-10-25	9 437 500	0
Swedbank	2,55%	2026-10-23	8 500 000	0
			26 625 000	750 000
Långfristig del			17 937 500	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 687 500	
Kortfristig del			8 687 500	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			750 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 000 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,52%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,46%	2025-12-28	8 687 500	750 000
Swedbank	2,55%	2027-10-25	9 437 500	0
Swedbank	2,55%	2026-10-23	8 500 000	0
			26 625 000	750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			8 687 500	
Kortfristig del			8 687 500	

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2025-08-31

2024-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	450 623	448 511
Momsskuld	86 668	-11 214
Övriga kortfristiga skulder	48 019	51 051
<i>Summa Övriga skulder</i>	585 310	488 348

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	979 086	966 486
	Upplupna räntekostnader	43 762	112 048
	Övriga upplupna kostnader	793 510	521 079
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 816 358	1 599 613

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Från 2026-01-01 höjs årsavgiften med 10%.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-01-20

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Göken i Stockholm, org.nr. 702000-8194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göken i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Göken i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Andersson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Hans Tegnander

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 11:23:06



Gustav Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 11:43:02



Jonas Palmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 12:05:59



Cyrus Swire

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 20:45:03



Ingrid Torstensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 18:13:05



Rui-Xin Li

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 18:35:11



Hedda Malm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 11:32:41



Jenny Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 21:33:59



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 12:49:32



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jenny Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-23 kl. 21:35:17



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 12:46:34

