

Årsredovisning

för

Brf Gåsviken 1

769624-5625

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Gåsviken 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2012-03-29 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-08-19. Föreningens fastighet, Storjungfrun 1, i Stockholms kommun, förvärvades 2013-10-16. Fastigheten byggdes 1952 och har tilldelats värdeår 1952.

Fastigheten består av fem st delvis hopbyggda lamellhus i tre våningar med källare. Gatuadressen är Gåshällsvägen 2-10, Gåshällsvägen 12-22 och Vikstensvägen 46-48.

Den totala byggnadsytan uppgår till 5529 kvm varav 4643 kvm utgör lägenhetsyta och 886 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 75 bostadslägenheter varav 68 st är upplåtna med bostadsrätt och 7 st med hyresrätt. Därutöver har föreningen 10 uthyrda lokaler och 1 lokal som är omgjord till hobbyrum 2022 för alla boende samt 6 förråd.

I föreningen finns 12 garage och 9 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

10 st 1 rum och kokvrå
23 st 2 rum och kök
33 st 3 rum och kök
9 st 4 rum och kök

Föreningen är frivilligt registrerad för moms avseende sina verksamhetslokaler.

Tomträtt

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms Kommun via tomträtt. Tomträttsavtalet gäller i 10 år från 2021-04-01. Den årliga avgälden har bestämts till 703 400 kr med nedsättning de första fyra åren. För årets kostnad se i not driftskostnader.

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-30.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2045. Planen uppdateras löpande.

Fond för yttre underhåll

Föreningen gör årliga bokföringsmässiga avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll. Detta genom omföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid ianspråktagande för man tillbaka på samma sätt. Avsättningarna görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln hanteras av Rubin Fastighetsförvaltning AB. Ekonomiska förvaltningen har hanterats av Princip Redovisning AB, kommande ekonomiska förvaltare är Delagott Förvaltning AB.

Föreningen är medlemmar i både Fastighetsägarna och Bostadsrätterna.

Tidigare års genomförda åtgärder:

2025	Byte av radiatorventiler och stamventiler samt injustering av värmesystem
2023	Renovering och målning i samtliga trapphus samt nya entrétavlor
2021	Nya entréportar med elektroniskt passersystem
2020-2021	Fasader och nya balkonger
2020	Fönsterrenovering
2019	Stamspolning
2018	Relining av avloppsstammar i källargångar i samtliga huskroppar
2015	Undercentral
2009	Elstigar
2003-2007	Stambyte
2000	Tak

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun och Stockholms län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört ett omfattande utbyte av föråldrade stamventiler till moderna ventiler. I samband därmed har radiatorventiler i samtliga lägenheter och lokaler ersatts. Åtgärderna har genomförts i syfte att säkerställa såväl driftsäkerhet i värmeanläggningen som en effektiv och långsiktigt hållbar värmeekonomi. Arbetet har utförts i enlighet med föreningens fastställda underhållsplan.

Under året har även två av föreningens hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Lägenheterna var i behov av renovering, vilket medförde betydande och ej budgeterade kostnader. Försäljningarna genererade en sammanlagd försäljningslikvid om ca 7,9 miljoner kronor, vilket möjliggjorde en väsentlig amortering av föreningens lån.

Ekonomi i stort

Under räkenskapsåret amorterade föreningen ca 6 miljoner kronor, vilket innebär att föreningens lån uppgår till ca 19,4 miljoner kronor vid räkenskapsårets slut. Amorteringen har minskat föreningens skuldsättning och därmed dess framtida räntekostnader.

Vidare har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning om 4 procent från och med april 2026. Sammantaget bedöms dessa åtgärder stärka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning och skapa utrymme för kommande underhållsåtgärder samt oförutsedda kostnader. Föreningen bedöms därmed ha en stabil och hållbar ekonomi inför kommande räkenskapsår.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början uppgick till 107 st och vid årets slut 108 st. 2 upplåtelser och 5 överlåtelser har skett under året och 9 st nya medlemmar har hälsats välkomna.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift enligt stadgarna. Pantnoteringsavgift debiteras pantsättaren enligt stadgarna.

Under året har styrelsen haft 12 st protokollförda styrelsemöten.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2025-05-14 haft följande sammansättning.

Johannes Höier	Ledamot /Ordf
Lena Karlsson	Ledamot
Marc Davin	Ledamot
Jonas Edberg	Ledamot
Johanna Appelqvist	Ledamot
Emilie Ericsson	Ledamot

Valberedning

Carola Froby och Monica Ekman

Till föreningens revisor valdes Kungsbron Borevision AB

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 709	4 734	4 482	4 416
Resultat efter finansiella poster	-3 662	-1 141	-2 132	-1 963
Soliditet (%)	76,4	70,2	70,8	66,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	733	723	680	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 511	4 599	4 602	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 709	6 169	6 174	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	-219	-5	-9	0
Räntekänslighet (%)	6,4	8,5	9,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	293	271	240	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	63,9	62,8	62,5	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Uppllysning vid förlust

Föreningens resultat för räkenskapsåret är negativt. Detta beror huvudsakligen på genomförda underhålls- och renoveringsåtgärder av större omfattning samt kostnader hänförliga till renovering av hyresrätter som under året har ombildats och avyttrats. Åtgärderna är av engångskaraktär och bedöms inte påverka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	75 408 006	24 084 814	2 684 596	-36 721 149	-1 140 791	64 315 476
*Ökning av insatskapital	2 286 399	5 663 601				7 950 000
Disposition av föregående års resultat:			735 488	-1 876 279	1 140 791	0
Årets resultat					-3 662 458	-3 662 458
Belopp vid årets utgång	77 694 405	29 748 415	3 420 084	-38 597 428	-3 662 458	68 603 018

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-38 597 428
årets förlust	-3 662 458
	-42 259 886

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	735 488
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 236 568
i ny räkning överföres	-41 758 806
	-42 259 886

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		4 709 396	4 734 114
Övriga rörelseintäkter		20 250	6 750
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 729 646	4 740 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 747 832	-3 594 135
Övriga externa kostnader	4	-375 536	-226 823
Personalkostnader	5	-318 157	-317 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 091 282	-1 115 311
Summa rörelsekostnader		-7 532 807	-5 254 214
Rörelseresultat		-2 803 161	-513 350
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 488	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-868 785	-627 486
Summa finansiella poster		-859 297	-627 441
Resultat efter finansiella poster		-3 662 458	-1 140 791
Resultat före skatt		-3 662 458	-1 140 791
Årets resultat		-3 662 458	-1 140 791

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	85 871 164	86 896 026
Inventarier, verktyg och installationer	8	566 383	632 803
Summa materiella anläggningstillgångar		86 437 547	87 528 829
Summa anläggningstillgångar		86 437 547	87 528 829
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		864 436	871 186
Övriga fordringar	9	212 418	284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 625	284 325
Summa kortfristiga fordringar		1 253 479	1 155 795
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 102 986	2 952 372
Summa kassa och bank		2 102 986	2 952 372
Summa omsättningstillgångar		3 356 465	4 108 167
SUMMA TILLGÅNGAR		89 794 012	91 636 996

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 442 820	99 492 820
Fond för yttre underhåll		3 420 084	2 684 596
Summa bundet eget kapital		110 862 904	102 177 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-38 597 428	-36 721 149
Årets resultat		-3 662 458	-1 140 791
Summa fritt eget kapital		-42 259 886	-37 861 940
Summa eget kapital		68 603 018	64 315 476
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 490 000	14 490 000
Summa långfristiga skulder		9 490 000	14 490 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 925 000	10 945 000
Förskott från kunder		0	18 866
Leverantörsskulder		334 334	509 769
Skatteskulder		957	21 755
Övriga skulder		12 978	14 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 427 725	1 321 922
Summa kortfristiga skulder		11 700 994	12 831 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 794 012	91 636 996

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 803 161	-513 350
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 091 282	1 115 311
Erhållen ränta		8 713	45
Erlagd ränta		-871 576	-518 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 574 742	83 912
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 750	7 182
Förändring av kortfristiga fordringar		-103 659	-137 969
Förändring av leverantörsskulder		-175 435	257 213
Förändring av kortfristiga skulder		67 699	15 500
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 779 387	225 838
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-6 020 000	-20 000
Upplåtelse av lägenhet		7 950 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 930 000	-20 000
Årets kassaflöde		-849 387	205 838
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 952 372	2 746 535
Likvida medel vid årets slut		2 102 985	2 952 373

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

K2 regelverkets förenklingsregel gällande periodisering av återkommande kostnader tillämpas.

Klassificering skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga. Styrelsen har för avsikt att förlänga samtliga lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 År	1%
Fastighetsförbättringar	50 År	2%
Inventarier	10 År	10%
Installationer	20 År	5%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller

kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	3 021 153	2 979 233
Hysesintäkter bostäder	599 332	706 956
Hysesintäkter lokaler	758 782	741 866
Hyror garage och parkeringsplatser	199 200	184 500
Övriga intäkter	130 929	121 558
Ersättning FNI	20 250	6 750
	4 729 646	4 740 863

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, Telias TV-grundutbud och internet.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel inkl trädgård	117 801	150 846
Städ	144 667	134 878
Snöröjning och sandning	72 182	112 899
Reparation och underhåll	1 749 396	344 896
Elavgift	132 896	119 780
Fjärrvärme	1 213 646	1 152 136
Vatten	271 243	225 162
Tomträttsavgäld	688 700	629 900
Fastighetsskatt- /avgift	185 130	185 730
Försäkringspremier	77 880	73 502
Bredband och kabel-tv	144 800	146 845
Övriga driftskostnader	9 143	33 004
Renhållning och återvinning	124 647	132 083
Reparation av lokal och hyresbostad	670 626	20 473
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	115 569
Klottersanering/skadegörelse	0	6 952
Vattenskada	126 494	0
Högtrycksspolning	0	9 480
Reparation/underhåll av bostadsrätt	18 580	0
	5 747 831	3 594 135

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	115 858	118 637
Revisionsarvode	25 777	24 290
Bankkostnader	6 850	6 657
Konsultarvoden	129 744	0
Hemsida/datakommunikation/tele	20 980	21 011
Styrelse och medlemsmöten	3 849	5 513
Övriga förvaltningskostnader	72 478	50 715
	375 536	226 823

Not 5 Personalkostnader och Styrelsearvode

	2025	2024
Styrelsearvoden	250 000	250 000
Sociala avgifter	68 157	67 945
	318 157	317 945

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader för långfristiga skulder	868 423	627 063
Kostnadsräntor för skatter och avgifter	362	423
	868 785	627 486

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 024 857	98 024 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 024 857	98 024 857
Ingående avskrivningar	-11 128 831	-10 103 969
Årets avskrivningar	-1 024 862	-1 024 862
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 153 693	-11 128 831
Utgående redovisat värde	85 871 164	86 896 026
Taxeringsvärden byggnader	64 008 000	59 686 000
Taxeringsvärden mark	41 575 000	43 662 000
	105 583 000	103 348 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 645 050	1 645 050
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 645 050	1 645 050
Ingående avskrivningar	-1 012 247	-921 798
Årets avskrivningar	-66 420	-90 449
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 078 667	-1 012 247
Utgående redovisat värde	566 383	632 803

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Fordran skatt	127	284
Fordran dubbelbetalda leverantörsfakturor	212 291	0
	212 418	284

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lån och planerade amorteringar som förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga.

	2025-12-31	2024-12-31
Kreditgivare		
Stadshypotek ränta 3,180 Villkorsändring 2026-01-30	-1 925 000	-1 945 000
Stadshypotek ränta 3,100 Villkorsändring 2027-12-30	-5 490 000	-5 490 000
Stadshypotek ränta 3,080 Villkorsändring 2026-01-02	-3 000 000	-4 000 000
Stadshypotek ränta 1,470 Villkorsändring 2027-03-01	-4 000 000	-4 000 000
Stadshypotek ränta 3,450 Villkorsändring 2025-12-30	0	-5 000 000
Stadshypotek ränta 3,260 Villkorsändring 2026-12-30	-5 000 000	-5 000 000
	-19 415 000	-25 435 000

Varav kortfristig del är 9 925 000 kr.

Not 11 Ställda säkerheter K2

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	41 490 000	41 490 000
	41 490 000	41 490 000

Årsredovisningen beslutades:

Johanneshov 2026-03-20

Johannes Höier
Ledamot

Lena Karlsson
Ledamot

Marc Davin
Ledamot

Jonas Edberg
Ledamot

Johanna Appelqvist
Ledamot

Emilie Ericsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision AB

Joakim Häll
Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 29 mars 2026



Brf Gåsviken 1 Årsredovisning 2025.pdf

(146363 byte)
SHA-512: 7235192aabdceec8bf9d259da6528b4d92270
f6e635d787ff65d2e5f5ff452e0c830628d6abb6720ebe
64b900c27a494c3567c4ab056408b189efe3bb5f5ca95

Underskrifter

2026-03-26 21:06:10 (CET)



Emilie Ericsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 20:44:00 (CET)



Johanna Appelqvist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 20:55:16 (CET)



Johannes Michael Höier

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-23 20:58:50 (CET)



Jonas Edberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-26 09:12:03 (CET)



Lena Margareta Karlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-24 14:31:45 (CET)



Marc Daniel Davin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-03-29 15:25:16 (CET)



Joakim Rickard Häll

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Brf Gåsviken Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

b09578b05bd1abfe498aaf42f5f8d1d68d65b35ed1d7bfed3c13e176b0e1aea6d591c4a4480d87a80452bec5600bab504c6835a0830758af7132a94629a64870



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.