



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gåsen 14 i Luleå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Luleå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1951-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-29 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
Gåsen 14	1946	Luleå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Norrbotten

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1948.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 3 210 kvm, 1 hyreslokal och 7 bostadsrättslokaler om totalt 963 kvm samt garage om 108 kvm och uthyrda förråd om 55 kvm.

Byggnadernas totalyta är 4 336 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Oskar Ove Axelsson	Ordförande
Lena Silver	Styrelseledamot
Bo Thomas Norgren	Styrelseledamot
Kristina Bergdahl	Styrelseledamot
Maud Eva Marie Ageholm	Styrelseledamot
Mattias Henrik Fransson	Suppleant
Karimdad Niazi	Suppleant

Valberedning

Britt Thelenius Wanler
Sara Juuso

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Hans Öystilä Extern revisor
Jan Mikael Westin Internrevisor
Jonathan Johansson Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Målning garagelänga, cykelförråd och källarfönster
Utbyte tvättmaskin Rådstugatan 6A-B

2024-2025 ● Installation av elladdstolpar

2025 ● Dränering av innergård
Byte torktumlare Rådstugatan 6A-6B
Avrinning från tak över balkonger mot Rådstugatan

Planerade underhåll

2026 ● Markberedning

2028 ● Asfaltering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El och fjärrvärme	Luleå energi AB
Elladdstolpar	Zpark
Entreprenad för dränering	NCC
Fiberanslutning	Telenor
Gruppvaktal för bredband, telefoni och TV	Tele 2
Snöröjning	BDX
Teknisk förvaltning	HSB
Trappstädning	Städa
VVS och konsult inom VVS	NUAB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under 2025 genomfört en avgiftshöjning på 5%, för att täcka för samhälleliga kostnadsökningar, nödvändiga underhållsåtgärder samt investeringar.

Under 2025 har vi genomfört ett större underhållsprojekt; dränering av innergården. Dräneringsprojektet har till största delen finansierats via lån.

Föreningen har under året bundit två befintliga lån, samt det nya lånet för att få en stabil räntekostnad över tid. Den långsiktiga likviditeten är stabil.

Förändringar i avtal

Föreningen har sagt upp lokalvårdsavtalet med Städa för omförhandling och kommer att ta in offerter från andra företag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 77 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 667 577	2 627 471	2 435 974	2 295 208
Resultat efter fin. poster	115 571	-209 100	256 575	323 313
Soliditet (%)	28	34	35	30
Yttre fond	475 580	990 090	942 090	762 090
Taxeringsvärde	62 779 000	58 754 000	58 754 000	58 754 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	586	577	504	480
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,9	88,6	114,7	102,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 839	1 527	1 997	2 073
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 716	1 425	1 505	1 562
Sparande / kvm totalyta, kr	142	182	251	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	37	35	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	64	65	63	56
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	41	40	29	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	139	142	127	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,93	3,12	3,54	-
Räntekänslighet (%)	3,14	2,65	2,3	2,5

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	92 945	-	-	92 945
Upplåtelseavgifter	1 245 000	-	-	1 245 000
Fond, yttre underhåll	990 090	-615 510	101 000	475 580
Reservfond	18 077	-	-	18 077
Balanserat resultat	1 310 547	406 410	-101 000	1 615 957
Årets resultat	-209 100	209 100	115 571	115 571
Eget kapital	3 447 559	0	115 571	3 563 130

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 716 957
Årets resultat	115 571
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-101 000
Totalt	1 731 528

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	174 826
Balanseras i ny räkning	1 906 354

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 667 576	2 627 471
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 834
Summa rörelseintäkter		2 667 576	2 635 304
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 754 893	-2 028 339
Övriga externa kostnader	9	-172 094	-212 069
Personalkostnader	10	-98 424	-144 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-327 096	-283 938
Summa rörelsekostnader		-2 352 507	-2 668 675
RÖRELSERESULTAT		315 069	-33 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 241	20 611
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-200 739	-196 341
Summa finansiella poster		-199 498	-175 730
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 571	-209 100
ÅRETS RESULTAT		115 571	-209 100

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	8 478 522	8 728 022
Markanläggningar	13	7 712	0
Maskiner och inventarier	14	611 921	615 007
Pågående projekt	15	2 284 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 382 995	9 343 029
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 382 995	9 343 029
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		34 015	50 618
Övriga fordringar	16	1 290 344	640 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	130 400	62 962
Summa kortfristiga fordringar		1 454 759	754 225
Kassa och bank			
Kassa och bank		61 046	66 715
Summa kassa och bank		61 046	66 715
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 515 804	820 939
SUMMA TILLGÅNGAR		12 898 799	10 163 968

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 337 945	1 337 945
Fond för yttre underhåll		475 580	990 090
Reservfond		18 077	18 077
Summa bundet eget kapital		1 831 602	2 346 112
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 615 957	1 310 547
Årets resultat		115 571	-209 100
Summa fritt eget kapital		1 731 528	1 101 447
SUMMA EGET KAPITAL		3 563 130	3 447 559
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	2 453 360	1 110 000
Summa långfristiga skulder		2 453 360	1 110 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 987 470	5 068 530
Leverantörsskulder		1 470 362	125 838
Övriga kortfristiga skulder		83 339	80 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	341 139	331 445
Summa kortfristiga skulder		6 882 310	5 606 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 898 799	10 163 968

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	315 069	-33 370
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	327 096	283 938
Erhållen ränta	1 241	20 611
Erlagd ränta	-224 315	-175 020
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	419 091	96 159
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	256 758	-40 580
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 380 536	43 154
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 056 385	98 732
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 367 062	-555 991
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 367 062	-555 991
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 550 012	0
Amortering av lån	-1 287 712	-232 488
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 262 300	-232 488
ÅRETS KASSAFLÖDE	951 623	-689 747
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	364 399	1 054 146
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 316 022	364 399

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gåsen 14 i Luleå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Stomme och grund	1,00 %
Fasader	1,25 %
Yttertak	2,50 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Hissar	4,00 %
Balkonger	4,00 %
Restpost	2,00 %
El	2,50 - 6,70 %
Sekundärbyggnader	2,50 - 10,00 %
Fönster	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 725 418	1 713 108
Årsavgifter lokaler	644 836	621 720
Rabatter p-platser/garage	-11 825	0
Hysesintäkter bostäder	66 638	71 832
Hysesintäkter lokaler	80 604	80 604
Hysesintäkter garage	49 950	54 000
Hysesintäkter p-plats	66 150	67 200
Hysesintäkter förråd	6 500	5 500
Elintäkter laddstolpe moms	1 450	0
Gemensamhetslokal	0	250
Övernattnings-/gästlägenhet	1 200	3 800
Påminnelseavgift	922	0
Pantsättningsavgift	3 528	9 457
Överlåtelseavgift	10 253	0
Administrativ avgift, moms	195	0
Administrativ avgift	2 352	0
Vidarefakturerade kostnader	11 276	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	8 130	0
Öres- och kronutjämning	-1	-0
Summa	2 667 576	2 627 471

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	7 834
Summa	0	7 834

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 068	48 137
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 485
Städning enligt avtal	55 772	56 616
Städning utöver avtal	1 725	0
Besiktningar	11 626	0
Hissbesiktning	6 054	8 512
Brandskydd	3 050	0
Snöröjning/sandning	65 966	79 673
Serviceavtal	15 111	31 778
Serviceavtal, hissar	18 885	0
Förbrukningsmaterial	3 439	15 788
Summa	226 696	241 990

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	51 310
Hyseslokaler	171 069	0
Tvättstuga	52 108	0
Trapphus/port/entr	1 763	0
Dörrar och lås/porttele	8 479	788
VVS	43 989	0
Värmeanläggning/undercentral	0	19 895
Ventilation	9 247	0
Elinstallationer	850	0
Hissar	4 050	31 450
Tak	1 413	0
Fönster	3 237	0
Balkonger/altaner	0	788
Vattenskada	10 494	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 487	0
Summa	310 186	104 231

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	0	8 675
Elinstallationer	0	74 003
Balkonger/altaner	174 826	0
Mark/gård/utemiljö	0	532 832
Summa	174 826	615 510

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	150 203	159 452
Uppvärmning	275 767	281 280
Vatten	178 637	173 460
Sophämtning/renhållning	81 660	70 331
Summa	686 267	684 523

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	75 513	85 005
Självrisk	0	21 856
Kabel-TV	36 531	98 449
Bredband	92 884	25 735
Fastighetsskatt	151 990	151 040
Summa	356 918	382 086

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 218	2 438
Juridiska åtgärder	16 313	17 231
Inkassokostnader	1 171	0
Övriga förluster	0	100 000
Revisionsarvoden extern revisor	13 125	12 375
Revisionsarvoden internrevisor	2 500	2 500
Styrelseomkostnader	2 816	1 689
Fritids och trivselkostnader	1 333	0
Föreningskostnader	4 030	5 415
Förvaltningsarvode enl avtal	63 238	47 433
Överlåtelsekostnad	10 290	2 006
Pantsättningskostnad	7 938	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 060	0
Korttidsinventarier	0	1 425
Administration	14 658	6 360
Konsultkostnader	7 769	0
Vidarefakturerade kostnader	8 813	0
Tidningar och facklitteratur	1 403	0
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
Övriga externa kostnader	0	6 777
Summa	172 094	212 069

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	74 690	73 600
Övriga arvoden	2 000	11 000
Lön	0	36 000
Arbetsgivaravgifter	21 734	23 729
Summa	98 424	144 329

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	199 217	196 303
Dröjsmålsränta	1 522	38
Summa	200 739	196 341

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 511 070	13 330 320
Årets inköp	0	180 750
Omklassificering Markanläggningar	-102 930	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	13 408 140	13 511 070
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 783 048	-4 547 698
Årets avskrivning	-236 640	-235 350
Omklassificering Markanläggningar	90 070	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 929 618	-4 783 048
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 478 522	8 728 022
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 229 000	34 604 000
Taxeringsvärde mark	22 550 000	24 150 000
Summa	62 779 000	58 754 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Omklassificering från Byggnad	102 930	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	102 930	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Omklassificering från Byggnad	-90 070	0
Årets avskrivning	-5 148	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-95 218	0
Utgående restvärde enligt plan	7 712	0

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 305 236	927 469
Årets inköp	82 222	377 767
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 387 458	1 305 236
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-690 229	-641 641
Årets avskrivning	-85 308	-48 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-775 537	-690 229
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	611 921	615 007

NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	2 526
Årets investeringar	2 284 840	270 303
Bidrag	0	35 261
Färdigställt under året	0	-308 090
Summa pågående arbeten	2 284 840	0

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 502	3 618
Skattefordringar	32 865	33 815
Övriga kortfristiga fordringar	0	305 527
Transaktionskonto	1 254 977	297 685
Summa	1 290 344	640 645

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	22 602	31 737
Förutbet försäkr premier	75 547	0
Förutbet kabel-TV	9 277	9 135
Förutbet bredband	22 361	22 090
Upplupna intäkter	613	0
Summa	130 400	62 962

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	3,25 %	1 760 000	1 810 000
Swedbank hypotek AB	2026-03-28	2,84 %	2 020 818	2 104 154
Swedbank hypotek AB	Löst	0,00 %	0	1 094 376
Swedbank hypotek AB	2026-04-24	1,48 %	1 110 000	1 170 000
Swedbank hypotek AB	2027-11-25	3,20 %	2 550 012	0
Summa			7 440 830	6 178 530
Varav kortfristig del			4 987 470	5 068 530

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 040 890 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag 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
Upplupna kostnader	9 386	11 562
Uppl kostn el	16 803	12 593
Uppl kostnad Värme	40 464	40 248
Uppl kostnad Extern revisor	15 000	15 000
Uppl kostn räntor	11 489	35 065
Uppl kostnad Sophämtning	0	1 208
Förutbet hyror/avgifter	247 997	215 769
Summa	341 139	331 445

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 487 000	7 355 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter dräneringen återstår markberedning samt asfaltering. Dessa kommer att ske under 2026-2028.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Luleå

Carl Oskar Ove Axelsson
Ordförande

Bo Thomas Norgren
Styrelseledamot

Kristina Bergdahl
Styrelseledamot

Lena Silver
Styrelseledamot

Maud Eva Marie Ageholm
Styrelseledamot

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

Hans Öystilä
Extern revisor

Jan Mikael Westin
Internrevisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 06:30

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:

r1-hQcAZI

ENVELOPE ID:

ry-Zh7cRbe-r1-hQcAZI

DOCUMENT NAME:

Brf Gåsen 14 i Luleå, 797000-1462 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

4ec3d06637a0d274b004a9700bf329ac9db1f3a396896984a45dd6bb7cec9107483a336fae3cd73dd0cdec6cff44e482c64a8af1c7af2a06a5f74e27b68b6022

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. LENA SILVER lena.m.silver@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 18:06 07.05.2026 17:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.9.95
2. Bo Thomas Norgren thnorgren@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:40 07.05.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.199.22
3. Saga Kristina Bergdahl kristinabergdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 15:18 08.05.2026 15:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.13.81
4. CARL OSKAR OVE AXELSSON axelsson.11@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 16:19 07.05.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. Maud Eva Marie Ageholm ewa_ageholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 17:58 07.05.2026 17:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.13.105
6. JAN MIKAEL WESTIN mikael7409@gmail.com	 Signed Authenticated	10.05.2026 21:39 10.05.2026 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.144.153
7. Hans Göran Öystilä hans@readyab.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 06:30 10.05.2026 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.97.195

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå, org.nr 797000-1462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå för år 2025.

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 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade 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, 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. 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gåsen 14 i Luleå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Luleå den

Hans Öystilä

Mikael Westin



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 06:31

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 07.05.2026 17:12

DOCUMENT ID:

rkZZ3Q50be

ENVELOPE ID:

H1bZ3m9CWL-rkZZ3Q50be

DOCUMENT NAME:

1173 RB 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

b893fdb2d985c612d6c41a4d9fab18d62d3fe4f055abeb9
9a4543cd24dc8195c18c6f9d79548d54b53e7ed8d5361
de7e98a50fafbcc49de70482702964c21525

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN MIKAEL WESTIN mikael7409@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2026 21:38 10.05.2026 21:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.144.153
2. Hans Göran Öystilä hans@readyab.se	Signed Authenticated	11.05.2026 06:31 11.05.2026 06:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.238.192.45

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

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