

Årsredovisning

för

Brf Göken 28

769606-6963

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Göken 28 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. Styrelsen har sedan stämman bestått av:

Ordinarie:

Maria Hägerstrand	Ordförande
Jonas Nabseth	Kassör
Bo Sundmark	Ledamot

Suppleant:

Mats Sundmark
Max Broström

Styrelsen har sammanlagt hållit 12 protokollförda möten under 2023. Utöver detta har styrelsen haft löpande kontakt via mejl för diskussion och information.

Revisor

Niklas Bromér, Auktoriserad revisor (KPMG), har varit huvudansvarig revisor.

Valberedning

Kent Norlenius
Per Lundberg

Information om fastigheten

Byggnaden uppfördes 1912 och byggdes om 1938. Fastigheten har varit bostadsrättsförening sedan Maj 2003.

I föreningen finns 32 lägenheter fördelade över en trappuppgång och fem våningar med en total yta på 2234 kvm, varav 378 kvm är lokaler. I fastigheten finns tre lokaler varav två hyres ut och en disponeras som förenings-/övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning: 3st 1 rok, 3st 1,5 rok, 15st 2rok, 1st 2.5 rok, 8st 3rok, 1st 4rok.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 85 054 000 kr. Fördelat enligt nedan:

	2023	2022
Byggnad	27 450 000	27 450 000
Mark	57 604 000	57 604 000
Summa	85 054 000	85 054 000

Fatigheten är i gott skick med följande renoveringar/reparationer/aktiviteter utförda:

- Installation av fjärrvärme (2004)
- Renovering av tvättstuga (2004)
- Stambyte av V/A: kok och badrum (2005)
- Totalrenovering av gården (2006)
- Installation av säkerhetsdörrar (2006)
- Fasadenovering (2009)
- Utsida målning samt tätning av fönster (2012)
- OVK-besiktning (2012)
- Radonmätning (2013)
- Installation av fiberoptik Ownit (2014)
- Målning av taket (2014)
- Komplettering redonmätning (2014)
- Ny kyl och frys i övernattningslokal (2018)
- Nytt torkskåp i tvättstugan (2018)
- Renovering av övernattningslokal (2018)
- Ny mangel i tvättstugan (2018)
- Installation av fönsterventiler (2018)
- OVK-besiktning (2018)
- Energideklaration (2019)
- Byte av sopsystem (2019)
- Byte av vindsdörr (2020)
- App-baserat system för bokning, låsning och betalning av övernattningslokal (2020)
- Ventilationförbättrande åtgärder (2020)
- Nya tvättmaskiner och torktumlare (2020)
- Byta av dörr i muren (2020)
- Renovering av trapphuset (2021)
- Uppfräschning av delar av innergården (2021)
- Uppdatering av underhållscentralen för fjärrvärmens (2023)
- Stamspolning (2023)

Förvaltning

- Förvaltning AB Teoge är föreningens förvaltare.
- Hissen sköts av Hissjouren Kone AB.
- Snöskottning av tak sköts av SBS i Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Övrig information.

Det har sedan 2022 pågått en tvist gällande bostadsrätt nr 0901.

Där dödsboet som utövade bostadsrätten stämde föreningen. Målet avgjordes av Stockholms tingsrätt och dom meddelades 2023-11-01. Rätten gick på dödsboets yrkande och fastställde att bostadsrätt 0901 är upplåten som bostad. Föreningens kostnader för såväl vårt eget juridiska ombud som kostnaderna för motpartens ombud uppgick till 492 805:-

Föreningen har fått ersättning från vårt försäkringsbolag med 186 487.-

Föreningen kommer höja årsavgifterna med 25% från och med 1 januari 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 49 (51) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har sex (5) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt en (1) andrahandsuthyrningar. Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver tillstånd från styrelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 362	1 277	1 240	1 207	1 171
Resultat efter finansiella poster	-881	-413	-1 487	-292	-329
Soliditet (%)	99,0	99,3	98,9	99,3	99,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	397	386	387	387	387
Sparande per kvm (kr/kvm)	-102	-53	37	54	74
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	224	214	201	174	180
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta (taxering 2022): 1 856 kvm

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget Kapital 31 12 2022	28 514 212	13 401 677	250 000	-6 395 518	-413 881	35 356 490
Reserv. till UH-fond, enligt stadgarna			250 000	-250 000		0
Uttag ur UH-fond			0	0		0
Balansering av föregående års resultat:				-413 882	413 882	0
Årets resultat					-880 920	-880 920
Eget Kapital 31 12 2023	28 514 212	13 401 677	500 000	-7 059 400	-880 919	34 475 570

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-7 064 400
Årets resultat	-880 920
	-7 945 319

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	255 162
Uttag ur yttre fond	-356 372
Balanseras i ny räkning	-7 844 109
	-7 945 319

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 349 713	1 277 385
Övriga rörelseintäkter	2	97 689	0
Summa rörelseintäkter		1 447 402	1 277 385
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 456 893	-1 144 963
Övriga externa kostnader	5	-474 822	-135 526
Personalkostnader	6	-123 617	-122 226
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 436	-295 436
Summa rörelsekostnader		-2 350 768	-1 698 151
Rörelseresultat		-903 366	-420 766
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 853	6 994
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407	-109
Summa finansiella poster		22 446	6 885
Resultat efter finansiella poster		-880 920	-413 881
Resultat före skatt		-880 920	-413 881
Årets resultat		-880 920	-413 881

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 104 795	34 360 881
Inventarier, verktyg och installationer	8	68 861	108 211
Summa materiella anläggningstillgångar		34 173 656	34 469 092
Summa anläggningstillgångar		34 173 656	34 469 092
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	151 581	160 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	24 725	23 109
Summa kortfristiga fordringar		176 306	183 567
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		494 382	953 009
Summa kassa och bank		494 382	953 009
Summa omsättningstillgångar		670 688	1 136 576
SUMMA TILLGÅNGAR		34 844 344	35 605 668

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 915 889	41 915 889
Fond för yttre underhåll		505 000	250 000
Summa bundet eget kapital		42 420 889	42 165 889
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 064 400	-6 395 518
Årets resultat		-880 920	-413 881
Summa fritt eget kapital		-7 945 320	-6 809 399
Summa eget kapital		34 475 569	35 356 490
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 286	35 421
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	252 489	213 757
Summa kortfristiga skulder		368 775	249 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 844 344	35 605 668

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-880 920	-413 881
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	295 436	295 436
Betald skatt	22 143	12 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-563 341	-105 788
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	0	476
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 616	-2 813
Förändring av leverantörsskulder	80 865	-69 949
Förändring av kortfristiga skulder	38 731	8 163
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-445 361	-169 911
Årets kassaflöde	-445 361	-169 911
Likvida medel vid årets början	1 074 949	1 244 861
Likvida medel vid årets slut ink medel hos förvaltaren	629 588	1 074 950

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016; 10, årsredovisning i mindre företag.

Avskrivning

Avskrivning sker enligt plan baserat på de ursprungliga anskaffningsvärdena. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

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.

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 utranteringar 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.

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

	2023	2022
Årsavgift bostäder	737 685	715 874
Hysesintäkter lokaler	541 008	488 028
Hyra, föreningslokal	36 221	34 890
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 660	7 005
Andrahandsuthyrning	3 504	0
Fastighetsskatt	12 852	12 852
Försäkringsersättning	84 928	0
Övriga intäkter	22 546	18 736
	1 447 404	1 277 385

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	58 182	180 989
Förvaltningsarvode	83 985	75 765
Snöröjning	6 650	0
Trädgårdsskötsel	23 200	0
Trappstädning	55 702	38 074
Entremattor	12 642	20 487
Fastighetsel	72 060	87 190
Fjärrvärme	356 050	322 543
Vatten & avlopp	74 723	69 840
Sophämtning	57 850	48 988
Försäkringspremier	19 230	16 473
Fastighetsskatt	91 388	89 148
Kabel-TV	5 611	5 414
	917 273	954 911

Not 4 Underhållskostnader

	2023	2022
Reparationer löpande	160 942	190 052
Reparationer, försäkringsskada	22 306	0
Planerat underhåll	356 372	0
	539 620	190 052

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsinventarier	14 594	0
Revisionsarvode	31 250	39 375
Konsult- och juridiska kostnader	397 578	80 111
Bankkostnader	1 132	439
IT tjänster och program	7 513	4 485
Tillsynsavgifter myndigheter	20 050	0
Föreningsavgifter	0	5 162
Övriga kostnader	2 705	5 954
	474 822	135 526

Not 6 Personal

	2023	2022
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvode	96 600	95 200
Sociala kostnader	27 017	27 026
	123 617	122 226

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader och mark

Upplýsningar till balansräkningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Ingående avskrivningar	-4 932 767	-4 676 681
Årets avskrivningar	-256 086	-256 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 188 853	-4 932 767
Utgående redovisat värde	34 104 795	34 360 881
Taxeringsvärden byggnader	27 450 000	27 450 000
Taxeringsvärden mark	57 604 000	57 604 000
	85 054 000	85 054 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 13 685 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	492 518	492 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 518	492 518
Ingående avskrivningar	-384 307	-344 957
Årets avskrivningar	-39 350	-39 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-423 657	-384 307
Utgående redovisat värde	68 861	108 211

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	14 318	34 221
Skattefordringar	2 057	4 297
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	135 206	121 940
	151 581	160 458

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	19 055	17 498
Tele2	5 670	5 611
	24 725	23 109

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskottsbetalda avg o hyror	121 220	103 526
Uppluppet revisionsarvode	25 000	25 000
Vatten	12 486	11 253
Värme	54 629	51 093
El	5 973	18 973
Sophämtning	5 792	3 913
Ventilation	20 712	0
Övrigt	6 677	0
	252 489	213 758

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer höja årsavgifterna med 25% från och med 1 januari 2024.

Stockholm 2024, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Hägerstrand

Maria Hägerstrand
Ordförande

Jonas Nabseth

Jonas Nabseth
Kassör

Bo Sundmark

Bo Sundmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516204391

Dokument

4. ÅR 2023 slutlig
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-04-26 10:35:48 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2024-04-26 20:20:55 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Maria Hägerstrand (MH)
hagerstrand.maria@gmail.com



Maria Hägerstrand

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA HÄGERSTRAND"
Signerade 2024-04-26 13:15:37 CEST (+0200)

Jonas Nabseth (JN)
jonas_nabseth@hotmail.com



Jonas Nabseth

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS NABSETH"
Signerade 2024-04-26 17:04:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516204391

Bo Sundmark (BS)
bo.sundmark@hotmail.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Bo Sundmark'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
SUNDMARK"
Signerade 2024-04-26 18:15:19 CEST (+0200)*

Niklas Bromér (NB)
niklas.bromer@kpmg.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Niklas Bromér'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Bromér"
Signerade 2024-04-26 20:20:55 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

