



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göken 31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering av föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Göken 31 2018-11-01.

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

Styrelsen

Lise-Lotte Berglund	Ledamot
Jelena Chatty	Ledamot
Per Eggstam	Ledamot
Hans Lejon	Ordförande
Sofia Steneröd	Ledamot

Maria Thoresson	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Åborg	Ordinarie Extern	MT Revision AB
---------------	------------------	----------------

Valberedning

Sebastian Saldert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Göken 31	2018	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 618 m², varav 2 300 m² utgör lägenhetsyta och 318 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 10 lägenheter samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

12

1 rok

10

2 rok

4

3 rok

11

4 rok

0

5 rok

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	104 m ²	2021-04-30
Kontor	134 m ²	2020-10-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Fönsterrenovering	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

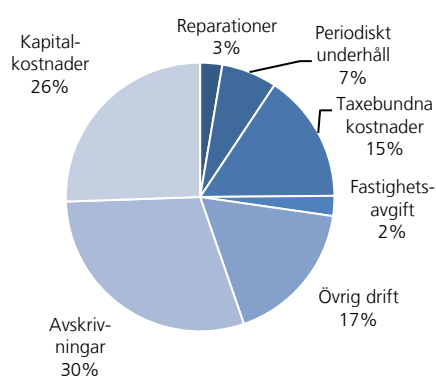
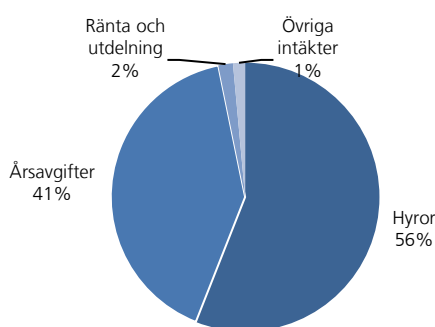
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi
SBC	Teknisk

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 048 818	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 459 191	285 269
Finansiella intäkter	-5 974	0
Minskning kortfristiga fordringar	85 364	0
Medlemsinsatser	3 700 000	101 090 892
Ökning av långfristiga skulder	0	64 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	1 490 385	516 782
	7 728 966	165 892 943
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 891 738	439 075
Finansiella kostnader	1 080 936	1 062 257
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 250 000	61 718 857
Ökning av kortfristiga fordringar	0	89 313
Minskning av långfristiga skulder	3 194 740	0
	7 417 414	63 309 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 360 370	6 048 818
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	311 552	6 048 818

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2019 har ett pågående arbete skett och vinden exploaterats till 3st nya BR lägenheter. Samt nya förråd har uppförts i källarlokalen. Slutbesiktning av detta arbete kommer ske under Q1-2020.

Under verksamhetsåret har även föreningen upplåtit 2st hyreslägenheter till bostadsrätter. Som ett led av detta har en amortering skett i december om 3mkr och ytterligare 5mkr kommer amorteras under Q1-2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st
Överlåtelse under året: 15 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 35
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	444	107
Hyror/m ² hyresrättsyta	4 407	121
Lån/m ² bostadsrättsyta	26 437	27 826
Elkostnad/m ² totalyta	27	0
Värmekostnad/m ² totalyta	174	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	413	406
Soliditet (%)	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 728	-1 321
Nettoomsättning (tkr)	2 459	285

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 300 m² bostäder och 318 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	95 678 232	2 961 940	0	92 716 292
Upplåtelseavgifter	9 112 660	738 060	0	8 374 600
Fond för yttre underhåll	6 177 598	237 598	0	5 940 000
S:a bundet eget kapital	110 968 490	3 937 598	0	107 030 892
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 498 512	-237 598	-1 320 914	-5 940 000
Årets resultat	-1 786 013	-1 786 013	1 320 914	-1 320 914
S:a ansamlad förlust	-9 284 525	-2 023 611	0	-7 260 914
S:a eget kapital	101 683 965	1 913 987	0	99 769 978

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 786 013
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-237 598</u>
summa balanserat resultat	-2 023 611

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>283 475</u>
att i ny räkning överförs	-1 740 136

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 458 568	285 269
Övriga rörelseintäkter	Not 3	623	0
Summa rörelseintäkter		2 459 191	285 269
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 294 082	-169 030
Övriga externa kostnader	Not 5	-597 656	-270 045
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 266 556	-104 852
Summa rörelsekostnader		-3 158 294	-543 926
RÖRELSERESULTAT		-699 103	-258 657
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-5 974	151 770 312
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-151 770 312
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 080 936	-1 062 257
Summa finansiella poster		-1 086 910	-1 062 257
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 786 013	-1 320 914
ÅRETS RESULTAT		-1 786 013	-1 320 914

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	158 138 072	158 148 628
Summa materiella anläggningstillgångar	158 138 072	158 148 628
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	158 140 406	158 148 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3 949	22 245
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	437 057	492 601
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	0	17 067
Summa kortfristiga fordringar	441 006	531 913
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	0	50 000
	0	50 000
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 923 313	5 556 218
Summa kassa och bank	5 923 313	5 556 218
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 364 319	6 138 131
SUMMA TILLGÅNGAR	164 496 392	164 286 759

Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		104 790 892	101 090 892
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 177 598	5 940 000
Summa bundet eget kapital		110 968 490	107 030 892
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 498 512	-5 940 000
Årets resultat		-1 786 013	-1 320 914
Summa fritt eget kapital		-9 284 525	-7 260 914
SUMMA EGET KAPITAL		101 683 965	99 769 978
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	60 554 988	64 000 000
Summa långfristiga skulder		60 554 988	64 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	250 272	
Leverantörsskulder		1 425 196	297 521
Skatteskulder		188 776	86 228
Övriga skulder		44 000	44 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	349 195	89 033
Summa kortfristiga skulder		2 257 439	516 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 496 392	164 286 759

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	46 år	46 år
Fastighetsel	5 år	5 år
Hissar	33 år	33 år
Luftbehandlings system	15 år	15 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Fasader/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar, port	5 år	5 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Yttertak	50 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 021 462	246 913
Hyror bostäder	875 580	0
Hyror lokaler	525 824	38 357
Värmeintäkter	35 704	0
Öresutjämning	-2	-1
	2 458 568	285 269

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	623	0
	623	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 288	5 265
	Fastighetsskötsel beställning	18 075	4 696
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	14 231	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	3 324
	Snöröjning/sandning	32 931	5 656
	Städning entreprenad	0	2 965
	Mattvätt/Hyrmattor	10 888	1 045
	Gård	275	0
	Serviceavtal	0	817
	Förbrukningsmateriel	7 791	5 224
	Teleport/hissanläggning	2 750	0
	Störningsjour och larm	2 693	245
		90 922	29 237
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	14 095	0
	Gemensamma utrymmen	14 125	0
	Tvättstuga	3 263	0
	Lås	7 645	2 500
	VVS	38 454	0
	Elinstallationer	3 871	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	24 615	0
	Hiss	5 391	0
	Skador/klotter/skadegörelse	609	0
		112 068	2 500
	Periodiskt underhåll		
	Stambyte	119 570	0
	Ventilation	163 905	0
		283 475	0
	Taxebundna kostnader		
	El	70 757	0
	Värme	454 316	0
	Vatten	44 753	4 437
	Sophämtning/renhållning	76 619	1 391
	Grovsopor	9 684	0
		656 129	5 828
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 767	37 142
	Markhyra/vägavgift/avgäld	803	0
	Kabel-TV	8 046	536
	Bredband	2 324	0
		48 940	37 678
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	102 548	93 787
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 294 082	169 030

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	6 044	0
	Tele- och datakommunikation	985	0
	Juridiska åtgärder	60 933	76 250
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Föreningskostnader	23 076	0
	Förvaltningsarvode	160 024	4 896
	Förvaltningsarvoden övriga	22 450	0
	Administration	9 863	8 899
	Konsultarvode	308 727	180 000
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	0
		597 656	270 045

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	339 346	28 279
	Yttertak K3	59 766	4 286
	Fasader/balkonger K3	92 578	7 715
	Fönster/dörrar och portar K3	77 149	6 429
	Stomkomplettering förening K3	98 750	8 229
	Stomkomplettering medlem K3	185 157	15 430
	Stamledningar VA K3	61 719	5 143
	Värmesystem K3	86 406	7 201
	Luftbehandlingssystem K3	82 292	6 858
	Fastighetsel inkl. svagström K3	98 750	8 229
	Hissar K3	35 268	2 939
	Utemiljö allmänt K3	49 375	4 115
		1 266 556	104 852

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	158 253 480	0	
	Nyanskaffningar	1 250 000	158 253 480	
	Utgående anskaffningsvärde	159 503 480	158 253 480	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-104 852	0	
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 266 556	-104 852	
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 371 408	-104 852	
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 140 406	158 148 628	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	96 534 623	96 534 623	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	32 256 000	26 790 000	
	Taxeringsvärde mark	66 317 000	41 887 000	
		98 573 000	68 677 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	93 000 000	64 600 000	
	Lokaler	5 573 000	4 077 000	
		98 573 000	68 677 000	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	0	1	
	Klientmedel hos SBC	437 057	492 600	
		437 057	492 601	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Förutbetalda kostnader	0	17 067	
		0	17 067	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighets AB Lergodset	0	0	50 000
		0	0	50 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	5 940 000	0
	Reservering enligt stadgar	237 598	0
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	5 940 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	6 177 598	5 940 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	1,700 %	8 366 576	8 450 000	2020-11-28
	SEB	1,700 %	35 708 060	38 650 000	2020-11-28
	SEB	1,690 %	8 366 576	8 450 000	2020-11-28
	SEB	2,040 %	8 364 048	8 450 000	2022-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		60 805 260	64 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-250 272	0	
			60 554 988	64 000 000	

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	52 526	0
	Sophämtning	0	1 391
	Ränta	31 011	81 882
	Avgifter och hyror	265 658	0
	Upplupna kostnader	0	5 759
		349 195	89 032

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	I december 2019 lät föreningen upplåta en hyreslägenhet till bostadsrätt och upplåtelsen fick laga kraft per 2020-01-08. I mars kommer därför ytterligare en amortering av föreningen lån ske med 5mkr.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 17 / 4 2020



Hans Lejon
Ordförande

Jelena Chatty
Ledamot




Per Egstam
Ledamot



Lise-Lotte Berglund
Ledamot



Sofia Steneröd
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göken 31

Org.nr 769612-0067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göken 31 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

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 revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göken 31 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorers ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 april 2020



Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 079 000	1 021 462	0
Hyror bostäder	887 000	875 580	0
Hyror lokaler momspliktiga	329 000	0	0
Hyror lokaler	114 000	525 824	0
Värmeintäkter	0	35 704	0
Öresutjämning	0	-2	0
Övriga intäkter	0	623	0
	2 409 000	2 459 191	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-6 000	-1 288	0
Fastighetskötsel beställning	-5 000	-18 075	0
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-14 231	0
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	0	0
Snöröjning/sandning	0	-32 931	0
Städning entreprenad	-4 000	0	0
Mattvätt/Hyrmattor	-2 000	-10 888	0
Gård	0	-275	0
Serviceavtal	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-6 000	-7 791	0
Teleport/hissanläggning	0	-2 750	0
Störningsjour och larm	-1 000	-2 693	0
	-29 000	-90 922	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-3 000	0	0
Brf Lägenheter	0	-14 095	0
Gemensamma utrymmen	0	-14 125	0
Tvättstuga	0	-3 263	0
Lås	0	-7 645	0
VVS	0	-38 454	0
Elinstallationer	0	-3 871	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-24 615	0
Hiss	0	-5 391	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-609	0
	-3 000	-112 068	0
Periodiskt underhåll			
Stambyte	0	-119 570	0
Ventilation	0	-163 905	0
Tak	0	-1 250 000	0
	0	-1 533 475	0
Taxebundna kostnader			
El	0	-70 757	0
Värme	0	-454 316	0
Vatten	-5 000	-44 753	0
Sophämtning/renhållning	-2 000	-76 619	0
Grovsopor	0	-9 684	0
	-7 000	-656 129	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-39 000	-37 767	0
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-803	0
Kabel-TV	-1 000	-8 046	0
Bredband	0	-2 324	0
	-40 000	-48 940	0

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-102 548	0
	0	-102 548	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-6 044	0
Tele- och datakommunikation	0	-985	0
Juridiska åtgärder	0	-60 933	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Föreningskostnader	0	-23 076	0
Förvaltningsarvode	-6 000	-160 024	0
Förvaltningsarvoden övriga	0	-22 450	0
Administration	-9 000	-9 863	0
Konsultarvode	0	-308 727	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-5 130	0
	-15 000	-597 656	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-340 000	-339 346	0
Yttertak K3	-52 000	-51 432	0
Fasader/balkonger K3	-93 000	-92 578	0
Fönster/dörrar och portar K3	-78 000	-77 149	0
Stomkomplettering förening K3	-99 000	-98 750	0
Stomkomplettering medlem K3	-186 000	-185 157	0
Stamledningar VA K3	-62 000	-61 719	0
Värmesystem K3	-87 000	-86 406	0
Luftbehandlingssystem K3	-83 000	-82 292	0
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-99 000	-98 750	0
Hissar K3	-36 000	-35 268	0
Utemiljö allmänt K3	-50 000	-49 375	0
	-1 265 000	-1 258 222	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 359 000	-4 399 960	0
RÖRELSERESULTAT	1 050 000	-1 940 770	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Utdelning aktier/obligationer	0	39 200	0
Ränteintäkter	0	4 561	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	265	0
Låneräntor	0	-1 080 902	0
Övriga räntekostnader	0	-34	0
	0	-1 036 910	0
RESULTAT	1 050 000	-2 977 680	0

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE