


**Brf Göken 28**  
**Org nr 769606-6963**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år. 

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

### Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-05-28. Styrelsen har sedan föreningsstämman bestått av:

#### Ordinarie:

Jakob Mörndal	Ordförande
Åsa Hermansson	Vice ordförande
Kent Norlenius	Kassör
Staffan Holmgren	Ledamot
Annika Johansson	Vice ordförande (flyttade under 2015)

#### Suppleant:

Cecilia Ekelund  
Lars Melinder

Styrelsen har sammanlagt hållit 10 protokollförda möten under 2015. Utöver detta har styrelsen haft mailkontakt för diskussion och information.

### Revisorer

Valdes KPMG med Katrin Schrewelius, auktoriserad revisor, som huvudansvarig revisor.

### Valberedning

Per Henriksson  
Louise Strömqvist

### Stadgar

Föreningens stadgar finns registrerade hos Patent och Registreringsverket sedan 2001-02-06.

#### *Information om fastigheten*

Föreningen äger fastigheten Göken 28 med adress S:t Eriksgatan 10, 112 39 Stockholm. Byggnaden uppfördes 1912 och byggdes om 1938. Huset består av bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 234 kvm, varav 378 kvm är lokaler, och med följande fördelning:

10 st 1 rok  
12 st 2 rok  
10 st 2,5 rok

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

W

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 43 594 000 kr fördelat enligt nedan

	2015	2014
Byggnad	19 586 000	19 586 000
Mark	<u>24 008 000</u>	<u>24 008 000</u>
Summa	43 594 000	43 594 000

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

- Renovering av fjärrvärmecentral, år 2004
- Renovering av tvättstuga, år 2004
- Stambyte av V/A (både kök och badrum), år 2005
- Stambyte elstigar, år 2005
- Totalrenovering av gården, år 2006
- Trapphusrenovering, år 2006
- Installation av säkerhetsdörrar, år 2006
- Fasadrenovering, år 2009
- Utsida målning samt tätning av fönster, år 2012
- OVK besiktning, år 2012
- Radonmätning, år 2013
- Installation av Fiberoptik, år 2014
- Målning av taket, år 2014
- Komplettering Radonmätning, år 2014
- Rengöring av värmesystem, år 2015
- Byte av 1st tvättmaskin, 1st torktumlare, år 2015
- Byte torkskåp, år 2016

#### **Förvaltning**

- Förvaltnings AB Teoge är föreningens ekonomiska förvaltare.
- Mickes Fönsterputs & Städ sköter städning i trappuppgångar.
- Hissen sköts av Hissjouren KONE AB.
- Föreningen är ansluten till Fastighetsägarna
- Snöskottning av tak sköts av SBS i Stockholm AB

#### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

WY

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har Föreningen övergått till ett onlinebaserat bokningssystem för gästlägenheten.

En hel del andra dokument har digitaliserats och strukturerats för att underlätta Styrelsearbetet framöver.

På grund av taktvätt i samband med målningsarbeten under 2014 medförde detta att en lägenhet fuktskadades. Föreningen har drivit en process mot entreprenören och dennes försäkringsbolag, där viss ersättning erhållits men där föreningen också fått stå för en del av kostnaden för detta.

Diverse målning- och snickeriarbete utfördes.

Annika Johansson Vice ordförande, har lämnat styrelse i samband med att hon flyttade.

En av föreningens tvättmaskiner, samt torkskåpet, har bytts ut mot nya vitvaror.

Alla brister från tidigare OVK protokoll har åtgärdats för alla lägenheter förutom en. Arbete pågår på den sista lägenheten.

Föreningen hade två lyckade städdagar tillsammans, en under våren och en under hösten. De hushåll som deltog vid dessa har fått en reduktion av avgiften om 300 kronor för januari 2016.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 48 (49) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (4) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt 2 (1) andrahandsuthyrningar. Styrelsen har som policy att följa den lagstiftning som finns när det gäller andrahandsuthyrningar.

Föreningen upplät per 2015-12-31 2 st lokaler med hyresrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 108 kr. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 443 kr.

KV

### Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	1 126	1 127	1 112	1 202
Övriga rörelseintäkter	tkr				
Resultat efter finansiella poster	tkr	-156	-230	-12	-228
Kassa	tkr	2 579	2 421	2 651	2 306
Medlemsinsatser	tkr	41 916	41 916	41 916	41 916
Fond för yttre underhåll	tkr	595	648	488	759
Fritt eget kapital	tkr	-3 753	-3 650	-3 260	-3 519
Långfristiga skulder	tkr				
Soliditet	%	99,5	99,6	99,3	99,5
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	kr/m2	384	387	384	429
Lån/m2 bostadsrättsyta	kr/m2				

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 597 062
Årets resultat	-155 567
<b>Totalt</b>	<u>-3 752 629</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	260 000
Uttag ur yttre fond	-211 390
Balanseras i ny räkning	-3 801 239
<b>Totalt</b>	<u>-3 752 629</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

*BR*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 125 971	1 126 742
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>1 125 971</u>	<u>1 126 742</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-881 890	-1 015 764
Övriga externa kostnader	4	-55 053	-40 375
Personalkostnader	5	-58 481	-58 482
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-302 422	-269 433
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 297 846</u>	<u>-1 384 054</u>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		-171 875	-257 312
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 308	27 260
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>16 308</u>	<u>27 260</u>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		-155 567	-230 052
<b><i>Resultat före skatt</i></b>		-155 567	-230 052
<b><i>Årets resultat</i></b>		<u>-155 567</u>	<u>-230 052</u>

W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	36 153 490	36 409 576
Inventarier, verktyg och installationer	7	209 822	186 208
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>36 363 312</u>	<u>36 595 784</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>36 363 312</u>	<u>36 595 784</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 513	33 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	18 113	24 465
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>24 626</u>	<u>58 142</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 578 866	2 420 882
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 578 866</u>	<u>2 420 882</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 603 492</u>	<u>2 479 024</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>38 966 804</u>	<u>39 074 808</u>

W

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 915 889	41 915 889
Fond för yttre underhåll		594 968	648 285
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 510 857</u>	<u>42 564 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 597 063	-3 420 327
Årets resultat		-155 567	-230 052
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-3 752 630</u>	<u>-3 650 379</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>38 758 227</u>	<u>38 913 795</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		121 131	134 624
Skatteskulder		4 314	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	83 132	26 389
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>208 577</u>	<u>161 013</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>38 966 804</u>	<u>39 074 808</u>

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

KY



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

#### 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

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	712 740	718 923
Hysesintäkter lokaler	383 664	384 120
Hysesintäkter föreningslokal	18 740	12 000
Övriga intäkter	10 827	11 699
	<hr/> 1 125 971	<hr/> 1 126 742

#### Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förvaltningsarvode	63 676	62 432
Fastighetsskötsel	11 661	12 931
Snöröjning	15 641	6 250
Trappstädning	29 076	28 500
Entremattor	4 597	4 526
OVK	-	9 129
Reparationer	23 044	52 468
Planerat underhåll	211 390	313 317
Fastighetsel	50 286	43 125

W

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Fjärrvärme	282 957	303 261
Vatten & avlopp	40 705	35 547
Sophämtning	42 456	38 888
Försäkringspremier	13 540	13 349
Fastighetsskatt	87 716	86 884
Kabel-TV	5 146	5 157
	<hr/>	<hr/>
	881 891	1 015 764

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	8 058	-
Administrationskostnader	-	11 513
Föreningsverksamhet	3 986	1 489
Revisionsarvode	31 625	16 000
Konsult- och advokatkostnader	-	4 520
Bankkostnader	4 016	621
Övriga Externa tjänster	7 050	5 850
Övriga kostnader	318	382
	<hr/>	<hr/>
	55 053	40 375

**Not 5 Personal**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b>		
Arvoden	44 500	44 500
Sociala kostnader	13 981	13 982
	<hr/>	<hr/>
	58 481	58 482

Föreningen har inga anställda.

U6

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Utgående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Ingående avskrivningar	-2 884 072	-2 627 940
- Årets avskrivningar	-256 086	-256 132
Utgående avskrivningar	-3 140 158	-2 884 072
Redovisat värde	36 153 490	36 409 576
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 685 000	13 685 000
Taxeringsvärden		
Byggnad	19 586 000	19 586 000
Mark	24 008 000	24 008 000
	43 594 000	43 594 000

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	199 509	-
- Inköp fibernät	19 575	199 509
- Inköp Tvättmaskiner	50 375	-
Utgående anskaffningsvärden	269 459	199 509
Ingående avskrivningar	-13 301	-
- Årets avskrivningar	-46 336	-13 301
Utgående avskrivningar	-59 637	-13 301
Redovisat värde	209 822	186 208

W4

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Brandkontoret försäkringspremie	12 977	12 360
Com Hem	5 136	5 146
Upplupen ränta Danske bank	-	6 959
	<u>18 113</u>	<u>24 465</u>

**Not 9 Eget kapital**

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserade medel</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
<b>Eget kapital 31 12 2014</b>	28 514 212	13 401 677	648 285	-3 420 327	-230 052	38 913 795
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			260 000	-260 000	-	-
Uttag ur yttre fond	-	-	-313 317	313 317	-	-
Balansering av föregående års resultat				-230 052	230 052	-
Årets resultat					<u>-155 567</u>	<u>-155 567</u>
<b>Eget kapital 31 12 2015</b>	28 514 212	13 401 677	594 968	-3 597 062	-155 567	38 758 228

WY

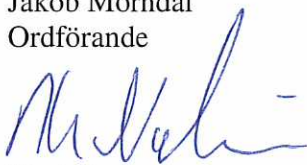
**Not 10      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>	<u>2014-01-01</u> <u>-2014-12-31</u>
Företallda hyror och avgifter	67 132	10 389
Revisionsarvode	16 000	16 000
	<hr/>	<hr/>
	83 132	26 389

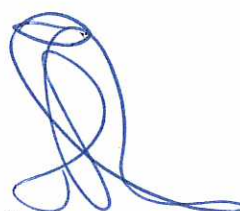
Stockholm 2016 den 9 - Mars



Jakob Mörndal  
Ordförande



Kent Norlenius  
Ledamot



Åsa Hermansson  
Ledamot



Staffan Holmgren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 - 05-2016

KPMG AB



Katrin Schrewelius  
Auktoriserad Revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Göken 28, org. nr 769606-6963

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göken 28 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Göken 28s finansiella ställning per den 31 december 2015 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Göken 28 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 11 maj 2016

KPMG AB

Katrin Schrewelius  
Auktoriserad revisor