



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Göken 29



### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2017-09-12. För fastställande av nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
GÖKEN 29	1998	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1912 och består av 1 flerbostadshus.

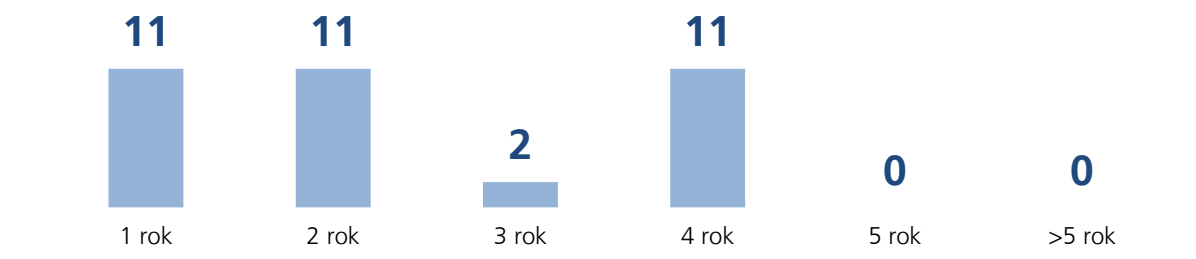
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 829 m<sup>2</sup>, varav 2 370 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 459 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kemtvätt	257 m <sup>2</sup>	2027-07-31
Kontor	54 m <sup>2</sup>	Outhyrt
Kontor	63 m <sup>2</sup>	2019-10-31
Kontor	85 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Filmning horisontell avloppsstam	2017	Resultat OK, ingen ytterligare åtgärd krävs
Byte av all el i kemtvätten	2017	Hyreskontraktet förlängt
Ny elundercentral	2015	
Ny fjärrvärmecentral	2015	
Anläggning nya balkonger	2011	
Tätning av ventilationskanaler samt installation av frånluftssystem	2007 - 2008	
Anläggning balkonger	2002	
Nytt gårdsbjälklag	2001	
Nyinstallation hiss	2000	
Rörstambyte	2000	
Nya fönster	2000 - 2001	
Omputsning av fasad	2000 - 2001	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering entré o. trapphus, gat- och gårdshus	2018	Upphandling pågår
Åtgärda yttertak	2018	Avtal tecknat med DM Tak

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elleverantör	Eon
Fastighetskötsel	Valvet förvaltning
Snöskottsavtal	DM Tak fr.o.m. 2017-10-01
Trapphusstädning	ABSS
Värme	Fortum (5-årigt avtal som tecknades i juni 2017 och innebär högre kostnad första året men lägre de kommande fyra år)

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Omvandling av sista hyreslägenheten till bostadsrätt skedde i början av året.

Föreningen är nu skuldfri. Sista lånet (600.000kr) amorterades i juni. Likvida medel finns placerade i SBAB, MarginalenBank samt ArosKapital.

I juni tecknades ett 5-årigt avtal (INVEST60) med Fortum avseende fjärrvärmen. Detta betalas år 1 (2017) och förväntas ge en total kostnadsreducering på c:a 6%. Enbart den del som avser 2017 kostnadsförs det året, resterande periodiseras.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och ingen förändring är planerad för 2018. I samband med nya stadgar har avgifterna för eldstad och balkong dock förändrats något fr.o.m. 2018.

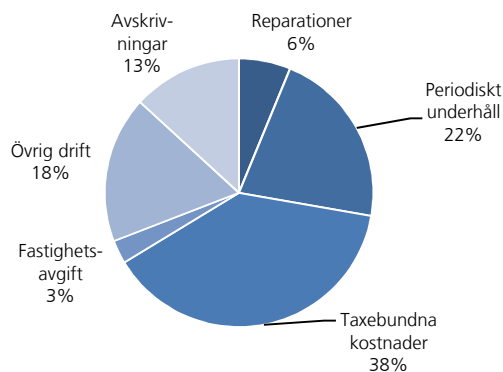
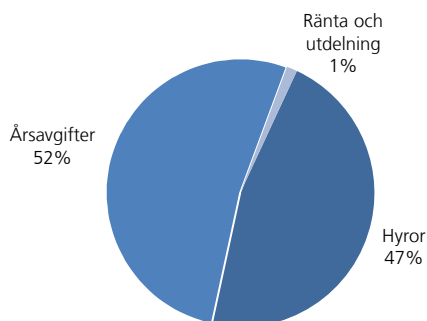
Föreningen tar fr.o.m. 2018 ut en avgift för 2:a handsuthyrning. Förnärvarande 350kr/mån.

Konsultarvodet i not 5 på s. 12 avser försäljningskostnader vid omvandling av hyresrätt till bostadsrätt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 127 474</b>	<b>1 215 947</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 564 644	1 645 812
Finansiella intäkter	20 250	339
Medlemsinsatser	9 925 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	60 978	0
	<b>11 570 872</b>	<b>1 646 150</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 849 880	1 329 746
Finansiella kostnader	2 617	4 995
Ökning av kortfristiga fordringar	20 002	1 535
Minskning av långfristiga skulder	600 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	398 348
	<b>3 472 499</b>	<b>1 734 623</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>9 225 848</b>	<b>1 127 474</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>8 098 373</b>	<b>-88 473</b>

\*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 1 315 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 våren gjordes en filmning av den horisontella avloppsstam som leder ut från fastigheten för att undersöka stammens status. Filmningen visade gott resultat och att ingen ytterligare åtgärd behöver göras i närtid.

Under sommaren revs alla gammal el bort i kemptvätten och en helt ny elinstallation infördes i lokalen under överseende av oberoende besiktningsman. På detta sätt har vi nu 2017, och för lång tid framöver, säkrat upp en god och trygg elförsörjning i lokalen.

Upphandling avseende reparation av yttertaket mot gårdssidan inklusive målning gjordes under hösten. Arbetet kommer att utföras av DM-Tak under våren 2018.

Styrelsen håller dessutom på med upphandling av ett entré- och trapphusprojekt innefattande bl.a. en uppfräschning av trapphusen i gatu- och gårdshusen inklusive portar och källare.

I vanlig ordning har två gårdsdagar genomförts med tillhörande korvgrillning, en på våren och en på hösten.

Föreningen har tecknat ett 3-årigt gruppavtal med ComHem avseende bredband, digital-TV och telefoni för samtliga hushåll. Detta avtal börjar gälla fr.o.m. 2018-01-01. Avgiften för detta bekostas tillsvidare av föreningen.

Föreningen har antagit nya stadgar under året. Beslut togs vid ordinarie årsmöte samt efterföljande extrastämma den 12 september 2017. De nya stadgarna är anpassade efter de nya lagar som gäller.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58 st

Tillkommande medlemmar: 5 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Föreningens totala andelstal är 1,12.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	378	387	355	325
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 593	1 440	1 399	1 378
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	0	290	290	290
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta*	134	121	117	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	16	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	1	2	4	38
Soliditet (%)	99	97	96	97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 044	-122	-577	-207
Nettoomsättning (tkr)	1 540	1 622	1 534	1 466

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 370 m<sup>2</sup> bostäder och 459 m<sup>2</sup> lokaler.

\*Läs mer om värmekostnaden under "Avtal" på s. 3.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	22 592 824	1 115 373	0	21 477 451
Upplåtelseavgifter	23 146 380	8 809 627	0	14 336 753
Fond för yttre underhåll	889 944	185 613	0	704 331
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>46 629 148</b>	<b>10 110 613</b>	<b>0</b>	<b>36 518 535</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-7 018 042	-185 613	-122 093	-6 710 336
Årets resultat	-1 044 297	-1 044 297	122 093	-122 093
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-8 062 338</b>	<b>-1 229 910</b>	<b>0</b>	<b>-6 832 429</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>38 566 810</b>	<b>8 880 703</b>	<b>0</b>	<b>29 686 106</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 044 297
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 832 429
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 613
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-8 062 339</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 500 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	708 421
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 853 918</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 540 069	1 622 464
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 575	23 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 564 644</b>	<b>1 645 812</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 861 215	-1 108 059
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 816	-183 043
Personalkostnader	Not 6	-38 040	-38 643
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-433 503	-433 503
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 626 574</b>	<b>-1 763 248</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 061 930</b>	<b>-117 437</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 250	339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 617	-4 995
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>17 633</b>	<b>-4 657</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 044 297</b>	<b>-122 093</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 044 297</b>	<b>-122 093</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 28 977 617	29 411 120
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>28 977 617</b>	<b>29 411 120</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>28 980 417</b>	<b>29 413 920</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 099 911	1 113 449
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 099 911</b>	<b>1 113 449</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	6 806 375	17 653
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 806 375</b>	<b>17 653</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>9 906 286</b>	<b>1 131 102</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 886 703</b>	<b>30 545 022</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 739 204	35 814 204
Fond för yttre underhåll	Not 12	889 944	704 331
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>46 629 148</b>	<b>36 518 535</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-7 018 042	-6 710 336
Årets resultat		-1 044 297	-122 093
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 062 338</b>	<b>-6 832 429</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>38 566 810</b>	<b>29 686 106</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		78 845	57 829
Skatteskulder		333	0
Övriga skulder		44 502	68 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	196 214	132 329
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>319 893</b>	<b>258 916</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 886 703</b>	<b>30 545 022</b>

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Ventilation	25 år	25 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	40 år	40 år
Fasad	40 år	40 år
Balkong/terrass	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	823 348	800 506
Hyror bostäder	3 859	92 623
Hyror lokaler momspliktiga	727 516	729 362
Hysesrabatt	-14 615	0
Öresutjämning	-39	-28
	<b>1 540 069</b>	<b>1 622 464</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	24 575	23 348
	<b>24 575</b>	<b>23 348</b>

Not 4	2017	2016	Not 4
<b>DRIFTKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	75 728	72 053	
Fastighetsskötsel beställning	12 991	17 237	
Fastighetsskötsel gård beställning	0	32 438	
Snöröjning/sandning	2 940	18 880	
Städning entreprenad	39 310	38 152	
Mattvätt/Hyrmattor	11 472	11 054	
Sotning	4 881	10 025	
Hissbesiktning	1 263	1 219	
Myndighetsstillsyn	0	6 480	
Bevakning	19 722	0	
Gemensamma utrymmen	4 731	0	
Gård	1 896	3 678	
Serviceavtal	3 236	10 499	
Förbrukningsmateriel	37	9 880	
Brandskydd	100	7 753	
Fordon	398	0	
	<b>178 705</b>	<b>239 348</b>	
<b>Reparationer</b>			
Hyseslägenheter	9 220	0	
Brf Lägenheter	0	29 684	
Lokaler	102 455	35 091	
Tvättstuga	205	1 544	
Vind	2 600	0	
Entré/trapphus	961	0	
Lås	474	5 481	
VVS	9 380	0	
Ventilation	29 305	29 455	
Elinstallationer	10 487	15 173	
Hiss	25 226	5 801	
Skador/klotter/skadegörelse	2 851	0	
Vattenskada	9 430	5 484	
	<b>202 595</b>	<b>127 713</b>	
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	24 655	0	
Hyseslägenheter	14 700	0	
Lokaler	575 734	0	
VVS	46 620	0	
Tak	46 713	0	
	<b>708 422</b>	<b>0</b>	
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	47 146	45 037	
Värme	379 619	343 481	
Vatten	52 168	51 372	
Sophämtning/renhållning	76 009	120 203	
Grovsopor	53 358	0	
	<b>608 301</b>	<b>560 093</b>	
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring	36 799	33 148	
Självrisk	0	44 500	
Kabel-TV	31 659	10 168	
	<b>68 458</b>	<b>87 816</b>	
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>94 735</b>	<b>93 090</b>	
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 861 215</b>	<b>1 108 059</b>	

\*Läs mer om värmekostnaden under "Avtal" på s. 3.

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Juridiska åtgärder	14 333	33 555
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Hysesförluster	2	1
	Revisionsarvode extern revisor	24 577	29 644
	Föreningskostnader	7 171	6 552
	Styrelseomkostnader	171	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 515	1 212
	Förvaltningsarvode	57 261	70 094
	Administration	7 339	3 615
	Korttidsinventarier	3 013	0
	Konsultarvode*	167 030	27 157
	Föreningsavgifter	4 910	4 868
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 070
		<b>293 816</b>	<b>183 043</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	8 040	8 643
		<b>38 040</b>	<b>38 643</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	101 720	101 720
	Förbättringar	331 783	331 783
		<b>433 503</b>	<b>433 503</b>

\*Läs mer om under "Föreningens ekonomi" på s. 3.

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	38 951 983	38 951 983
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 951 983</b>	<b>38 951 983</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 540 864	-9 107 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-433 503	-433 503
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-9 974 366</b>	<b>-9 540 864</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>28 977 617</b>	<b>29 411 120</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 737 985	6 737 985
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 789 000	20 789 000
	Taxeringsvärde mark	41 082 000	41 082 000
		<b>61 871 000</b>	<b>61 871 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 000 000	57 000 000
	Lokaler	4 871 000	4 871 000
		<b>61 871 000</b>	<b>61 871 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 040	11 040
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 040</b>	<b>11 040</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 040	-11 040
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-11 040</b>	<b>-11 040</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>Not 11</b>
	Skattekonto	234	234	
	Skattefordran	0	1 312	
	Klientmedel hos SBC	2 419 473	1 109 821	
	Inkasso	5 266	2 082	
	Fordringar	674 938	0	
		<b>3 099 911</b>	<b>1 113 449</b>	
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	704 331	968 538	
	Reservering enligt stadgar	185 613	185 613	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-449 820	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>889 944</b>	<b>704 331</b>	
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	SEB	1,050 %	0	600 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>0</b>	<b>600 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>0</b>	<b>600 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				Löst
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.			
<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Fastighetsinteckningar	12 300 000	12 300 000	
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Arvoden	30 000	30 000	
	Sociala avgifter	9 426	9 426	
	Ränta	0	119	
	Avgifter och hyror	156 788	92 784	
		<b>196 214</b>	<b>132 329</b>	
<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>			
	Installation av upphängningsanordning (krokar) för förvaring av cyklar i källaren samt nya cykelställ.			

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den <sup>24</sup> / 4 2018



Claes Roos  
*Ordförande*



Antonia Lindmark  
*Sekreterare*



Johan Aspenberg  
*Kassör*



Anton Dahlström  
*Ledamot*



Peter Uvemo  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den <sup>17</sup> / 5 - 2018



Pontus Stormsköld  
*Extern revisör*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Göken 29, org.nr. 769603-2254.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Göken 29 för räkenskapsåret 20170101 - 20171231.

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 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsmed 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Göken 29 för räkenskapsåret 20170101 - 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisions sed 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.

### Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed 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 17/5-2018

  
.....  
Pontus Stormsköld  
BoRevision AB

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2018</b>	<b>Utfall 2017</b>	<b>Budget 2017</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	836 890	823 348	800 507
Hyror bostäder	0	3 859	92 623
Hyror lokaler momspliktiga	700 000	727 516	717 400
Hyesrabatt	0	-14 615	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 000	0	0
Öresutjämning	0	-39	0
Övriga intäkter	5 000	24 575	22 440
	<b>1 548 890</b>	<b>1 564 644</b>	<b>1 632 970</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-77 500	-75 728	-72 500
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-12 991	-20 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-5 000
Snöröjning/sandning	-28 000	-2 940	-28 000
Städning entreprenad	-41 000	-39 310	-38 600
Mattvätt/Hyrmattor	-11 500	-11 472	-11 300
Sotning	0	-4 881	0
Hissbesiktning	-1 500	-1 263	-1 500
Bevakning	0	-19 722	0
Gemensamma utrymmen	0	-4 731	-2 500
Gård	-25 000	-1 896	-5 000
Serviceavtal	-3 200	-3 236	-11 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-37	-10 000
Brandskydd	0	-100	0
Fordon	0	-398	0
	<b>-207 700</b>	<b>-178 705</b>	<b>-205 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Hyeslägenheter	0	-9 220	0
Lokaler	0	-102 455	-25 000
Tvättstuga	0	-205	0
Vind	0	-2 600	0
Entré/trapphus	0	-961	0
Lås	0	-474	0
VVS	0	-9 380	0
Ventilation	0	-29 305	0
Elinstallationer	0	-10 487	0
Hiss	0	-25 226	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 851	0
Vattenskada	0	-9 430	0
Övrigt	-100 000	0	-100 000
	<b>-100 000</b>	<b>-202 595</b>	<b>-125 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-24 655	0
Hyeslägenheter	0	-14 700	0
Lokaler	0	-575 734	0
Gemensamma utrymmen	-1 100 000	0	0
VVS	0	-46 620	0
Stambyte	0	0	-60 000
Tak	-360 000	-46 713	0
Fasad	-90 000	0	0
	<b>-1 550 000</b>	<b>-708 422</b>	<b>-60 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-46 500	-47 146	-45 000
Värme	-150 000	-379 619	-350 000
Vatten	-52 000	-52 168	-51 500
Sophämtning/renhållning	-80 000	-76 009	-75 000
Grovsopor	-50 000	-53 358	-30 000
	<b>-378 500</b>	<b>-608 301</b>	<b>-551 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-38 000	-36 799	-33 800
Kabel-TV	-10 000	-31 659	-10 300
Bredband	-87 210	0	0
	<b>-135 210</b>	<b>-68 458</b>	<b>-44 100</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-96 112	-94 735	-93 500
	<b>-96 112</b>	<b>-94 735</b>	<b>-93 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Juridiska åtgärder	-10 000	-14 333	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 400	-24 577	-27 700
Föreningskostnader	-9 000	-7 171	-10 000
Styrelseomkostnader	0	-171	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 515	-1 000
Förvaltningsarvode	-57 500	-57 261	-57 500
Administration	-4 000	-7 339	-4 000
Korttidsinventarier	0	-3 013	0
Konsultarvode	0	-167 030	-10 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 910	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 200	-5 070	-5 200
	<b>-111 100</b>	<b>-293 816</b>	<b>-126 400</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-30 000	-30 000	-30 000
Arbetsgivaravgifter	-9 500	-8 040	-9 500
	<b>-39 500</b>	<b>-38 040</b>	<b>-39 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-101 720	-101 720	-101 720
Förbättringar	-331 783	-331 783	-421 783
	<b>-433 503</b>	<b>-433 503</b>	<b>-523 503</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 051 625</b>	<b>-2 626 574</b>	<b>-1 768 903</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-1 502 735</b>	<b>-1 061 930</b>	<b>-135 933</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	75 000	20 235	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	0
Låneräntor	0	-2 617	-10 200
	<b>75 000</b>	<b>17 633</b>	<b>-10 200</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-1 427 735</b>	<b>-1 044 297</b>	<b>-146 133</b>