

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Göken 31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Hans Ingvar Lejon	Ordförande
Per Lennart Egstam	Vice ordförande
Andreas Grundsell	Sekreterare
Mats Anders Hansson	Ledamot
Maria Teresia Thoresson	Ledamot
Pär Westerlund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lena Söderström-Lindgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-26. Extrastämma med anledning av omvandling av lokal till bostäder.

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.

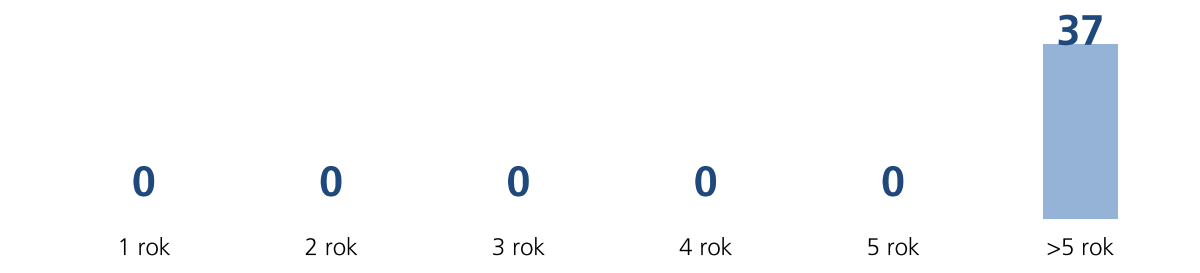
Värdeåret är 1955.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



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.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nya säkerhetsdörrar	2020	Alla lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2020	Pågår
Uppgradering innegård	2021	I samband med byggnation nya lägenheter
Uppgradering trapphus	2021	Entré dörrar, mattor, belysning mm
Fönsterrenovering	2021	Q2-Q3 2021
Köksstam renovering	2023	Beroende på behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomi
SBC	Teknisk

Föreningens ekonomi

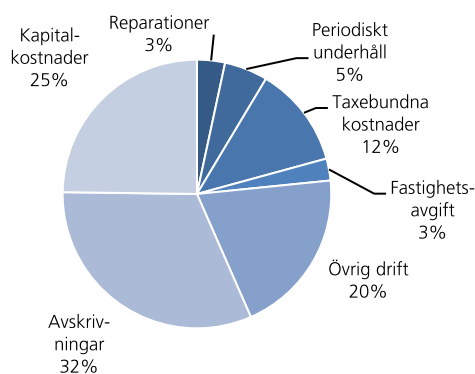
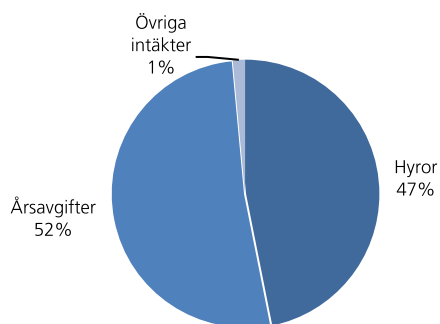
Tack vare omfattande amorteringar, lösen av lån, samt omförhandling av huvuddelen av kvarvarande lån, har vi nu en god och balanserad ekonomi i föreningen. Samtidigt tittar vi ständigt på att hålla nere fasta och rörliga kostnader. Vi har en god tillgång i föreningens åtta hyresrätter.

Prognosen är god för fortsatt förbättring av föreningens ekonomi med nya amorteringar när möjlighet ges, samt omförhandling av nu bundet lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 360 370	6 048 818
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 301 442	2 459 191
Finansiella intäkter	27	-5 974
Minskning kortfristiga fordringar	0	85 364
Medlemsinsatser	14 000 000	3 700 000
Kapitaltillskott	2 447 769	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 490 385
	18 749 238	7 728 966
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 722 082	1 891 738
Finansiella kostnader	981 118	1 080 936
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 973 043	1 250 000
Ökning av kortfristiga fordringar	99 429	0
Minskning av långfristiga skulder	14 170 488	3 194 740
Minskning av kortfristiga skulder	1 194 045	0
	21 140 205	7 417 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 894 404	6 360 370
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 465 967	311 552

*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 1 429 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

Säkerhetsdörrar har installerats till samtliga lägenheter i fastigheten och 17 bostadsrättslägenheter har byggt balkonger under året.

Vi har förvärvat en hyresrätt och byggt om den till 2 rok, samt sålt densamma som bostadsrätt vilket innebär att vi nu har 29 bostadsrätter och 8 hyresrätter i fastigheten.

Under året har lån lösts samt amorteringar skett till ett värde om totalt ca. 14 miljoner kronor. Huvuddelen av befintliga lån har omförhandlats till avsevärt bättre ränta än tidigare.

Vid extra föreningsstämma den 26 november beslutades att en av föreningens lokaler skall byggas om till fyra lägenheter. Byggrätten har nu sålts till Kungsgripen AB där försäljningen är villkorad att bygglov ges.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	517	444	107
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 392	4 407	121
Lån/m ² bostadsrättsyta	20 276	26 437	27 826
Elkostnad/m ² totalyta	16	27	0
Värmekostnad/m ² totalyta	122	174	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	17	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	375	413	406
Soliditet (%)	71	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 660	-1 786	-1 321
Nettoomsättning (tkr)	2 302	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	104 248 952	8 570 720	0	95 678 232
Upplåtelseavgifter	14 541 940	5 429 280	0	9 112 660
Kapitaltillskott	2 447 769	2 447 769	0	0
Fond för yttre underhåll	6 131 721	237 597	-283 475	6 177 598
S:a bundet eget kapital	127 370 382	16 685 366	-283 475	110 968 490
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 238 648	-237 597	-1 502 538	-7 498 512
Årets resultat	-2 734 953	-2 734 953	1 786 013	-1 786 013
S:a ansamlad förlust	-11 973 601	-2 972 550	283 475	-9 284 525
S:a eget kapital	115 396 781	13 712 816	0	101 683 965

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 734 953
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 001 050
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-237 598
summa balanserat resultat	-11 973 601

Styrelsen föreslår följande disposition:
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

207 000
-11 766 601

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 301 638	2 458 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-196	623
Summa rörelseintäkter		2 301 442	2 459 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 067 133	-1 294 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-654 661	-597 656
Personalkostnader	Not 6	-288	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 258 222	-1 266 556
Summa rörelsekostnader		-2 980 304	-3 158 294
RÖRELSERESULTAT		-678 862	-699 103
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	-5 974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-981 118	-1 080 936
Summa finansiella poster		-981 091	-1 086 910
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 659 953	-1 786 013
EXTRAORDINÄRA POSTER			
Extraordinära kostnader	Not 8	-1 075 000	0
		-1 075 000	0
ÅRETS RESULTAT		-2 734 953	-1 786 013

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 9,13	159 846 893	158 132 072
Summa materiella anläggningstillgångar	159 846 893	158 132 072
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	159 846 893	158 132 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 949
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	527 538	437 057
Summa kortfristiga fordringar	527 538	441 006
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 470 244	5 923 313
Summa kassa och bank	2 470 244	5 923 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 997 782	6 364 319
SUMMA TILLGÅNGAR	162 844 675	164 496 392

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		118 790 892	104 790 892
Kapitaltillskott		2 447 769	0
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 131 721	6 177 598
Summa bundet eget kapital		127 370 382	110 968 490
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 238 648	-7 498 512
Årets resultat		-2 734 953	-1 786 013
Summa fritt eget kapital		-11 973 601	-9 284 525
SUMMA EGET KAPITAL		115 396 781	101 683 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	46 465 396	60 554 988
Summa långfristiga skulder		46 465 396	60 554 988
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	169 376	250 272
Leverantörsskulder		137 012	1 425 196
Skatteskulder		293 092	188 776
Övriga skulder		107 045	44 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	275 973	349 195
Summa kortfristiga skulder		982 498	2 257 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		162 844 675	164 496 392

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
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
Luftbehandlingssystem	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	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 188 934	1 021 462
Hyror bostäder	713 033	875 580
Hyror lokaler momspliktiga	247 155	0
Hyror lokaler	118 489	525 824
Värmeintäkter	34 029	35 704
Öresutjämning	-1	-2
	2 301 638	2 458 568

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	-196	623
		-196	623
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 288
	Fastighetsskötsel beställning	6 132	18 075
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	14 231
	Snöröjning/sandning	13 875	32 931
	Städning enligt beställning	15 960	0
	Mattvätt/Hyrmattor	10 399	10 888
	Myndighetstillsyn	20 625	0
	Gård	0	275
	Serviceavtal	16 163	0
	Förbrukningsmateriel	5 523	7 791
	Teleport/hissanläggning	0	2 750
	Störningsjour och larm	0	2 693
	Fordon	382	0
		89 059	90 922
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	49 818	0
	Hyreslägenheter	1 875	0
	Brf Lägenheter	0	14 095
	Gemensamma utrymmen	0	14 125
	Tvättstuga	1 899	3 263
	Lås	32 265	7 645
	VVS	13 270	38 454
	Ventilation	4 000	0
	Elinstallationer	8 295	3 871
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 313	24 615
	Hiss	18 259	5 391
	Balkonger/altaner	2 819	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	609
		133 812	112 068
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	207 000	0
	Stambyte	0	119 570
	Ventilation	0	163 905
		207 000	283 475
	Taxebundna kostnader		
	El	42 786	70 757
	Värme	319 819	454 316
	Vatten	56 056	44 753
	Sophämtning/renhållning	64 004	76 619
	Grovsopor	0	9 684
		482 665	656 129
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 768	37 767
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	803
	Kabel-TV	6 512	8 046
	Bredband	0	2 324
		50 280	48 940
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	104 316	102 548
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 067 133	1 294 082

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 756	6 044
	Tele- och datakommunikation	0	985
	Juridiska åtgärder	146 422	60 933
	Inkassering avgift/hyra	3 600	425
	Revisionsarvode extern revisor	27 913	0
	Föreningskostnader	1 038	23 076
	Styrelseomkostnader	3 163	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 408	0
	Förvaltningsarvode	163 349	160 024
	Förvaltningsarvoden övriga	0	22 450
	Administration	134 642	9 863
	Korttidsinventarier	15 038	0
	Konsultarvode	150 102	308 727
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	5 130
		654 661	597 656

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	288	0
		288	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	339 346	339 346
	Yttertak K3	51 432	59 766
	Fasader/balkonger K3	92 578	92 578
	Fönster/dörrar och portar K3	77 149	77 149
	Stomkomplettering förening K3	98 750	98 750
	Stomkomplettering medlem K3	185 157	185 157
	Stamledningar VA K3	61 719	61 719
	Värmesystem K3	86 406	86 406
	Luftbehandlingssystem K3	82 292	82 292
	Fastighetsel inkl. svagström K3	98 750	98 750
	Hissar K3	35 268	35 268
	Utemiljö allmänt K3	49 375	49 375
		1 258 222	1 266 556

Not 8	EXTRAORDINÄRA POSTER	2020	2019
	Extraordinära kostnader	1 075 000	0
		1 075 000	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	159 503 480	158 253 480
	Nyanskaffningar	2 973 043	1 250 000
	Utgående anskaffningsvärde	162 476 523	159 503 480
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 371 408	-104 852
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 258 222	-1 266 556
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 629 630	-1 371 408
	Planenligt restvärde vid årets slut	159 846 893	158 132 072
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	96 534 623	96 534 623
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	32 256 000	32 256 000
	Taxeringsvärde mark	66 317 000	66 317 000
		98 573 000	98 573 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	93 000 000	93 000 000
	Lokaler	5 573 000	5 573 000
		98 573 000	98 573 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	102 548	0
	Klientmedel hos SBC	424 990	437 057
		527 538	437 057
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	6 177 598	5 940 000
	Reservering enligt stadgar	237 598	237 598
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-283 475	0
	Vid årets slut	6 131 721	6 177 598

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
				Villkors- ändringsdag
	SEB	1,770 %	0	8 366 576
	SEB	1,690 %	8 283 152	8 366 576
	SEB	2,040 %	8 278 096	8 364 048
	SEB	1,650 %	30 073 524	35 708 060
	Summa skulder till kreditinstitut		46 634 772	60 805 260
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-169 376	-250 272
			46 465 396	60 554 988

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	0	52 526
	Ränta	3 569	31 011
	Avgifter och hyror	148 623	265 658
	Upplupna kostnader	123 781	0
		275 973	349 195

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ombyggnaden av Toolgatelokalen kommer påbörjas så snart bygglov ges, trolige under Q2 2021. Vi kommer samtidigt att upprusta innegården för att tillgodose behovet av barnvagns- och cykelförvaring mm.

Arbetet enligt UH plan kommer att fortsätta där fönsterrenovering och färdigställande av OVK är prioriterade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2021

Hans Ingvar Lejon
Ordförande

Per Lennart Egstam
Vice ordförande

Andreas Grundsell
Sekreterare

Mats Anders Hansson
Ledamot

Maria Teresia Thoresson
Ledamot

Pär Westerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Fredrik Åborg
Extern 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 2020.

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 2020-12-31 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 2020 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.

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 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 datum enligt signaturblad

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

John Andreas Sigvard Grundsell

Styrelseledamot

Serienummer: 19691201xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2021-06-10 15:48:42Z



PÅR WESTERLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19761013xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-06-10 19:40:24Z



PER EGSTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19501005xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2021-06-10 20:33:53Z



Hans Ingvar Lejon

Styrelseledamot

Serienummer: 19500412xxxx

IP: 2.64.xxx.xxx

2021-06-11 07:50:02Z



Maria Teresia Thoresson

Styrelseledamot

Serienummer: 19680410xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-06-14 04:51:47Z



ANDERS HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19770213xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2021-06-15 08:30:00Z



FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2021-06-15 12:09:08Z



Penneo dokumentnyckel: 48521-Z0180-WA3H2-GWP30-0H2JH-VIO83

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>