

Brf Göken 28
Org nr 769606-6963

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

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

Brf Göken 28
769606-6963

2(16)

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12. Styrelsen har sedan stämman bestått av:

Ordinarie:

Maria Hägerstrand	Ordförande
Jonas Morian	Vise ordförande
Victoria Genberg	Kassör
Bo Sundmark	Ledamot
Johan Rosengren	Ledamot
Faline Hager	Ledamot

Suppleant:

Parvane Hassani

Styrelsen har sammanlagt hållit 10 protokollförda möten under 2020/2021 till och med den 30/3 2021. Utöver detta har styrelsen haft löpande kontakt via mejl för diskussion och information.

Revisorer

Katrin Schrewelius, auktoriserad revisor (KPMG), har varit huvudansvarig revisor.

Valberedning

Jan-Åke Lindgren
Marcus Ryrberg

Stadgar

Föreningens stadgar reviderades 2018 och gäller sedan extrastämman 2018-06-04. De finns tillgängliga på föreningens webbplats.

Information om fastigheten

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

I föreningen finns 32 lägenheter fördelade över en trappuppgång och 5 våningar med en total yta på 2234 kvm, varav 378 kvm är lokaler. I fastigheten finns 3 lokaler varav 2 hyrs ut och en disponeras som förenings-/övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning: 10 st 1 rok, 12 st 2 rok, 10 st 2,5 rok.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening.

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgår till 73 596 000 kr, fördelat enligt nedan:

	2020	2019
Byggnad	23 019 000	23 019 000
Mark	50 577 000	50 577 000
Summa	73 596 000	73 596 000

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

- Installation av fjärrvärme (2004)
- Renovering av tvättstuga (2004)
- Stambyte av V/A; kök och badrum (2005)
- Stambyte elstigar (2005)
- Totalrenovering av gården (2006)
- Installation av säkerhetsdörrar (2006)
- Fasadrenovering (2009)
- Utsida målning samt tätning av fönster (2012)
- OVK-besiktning (2012)
- Radonmätning (2013)
- Installation av fiberoptik Ownit (2014)
- Målning av taket (2014)
- Komplettering radonmätning (2014)
- Ny kyl och frys i övernattningslokal (2015)
- Nytt torkskåp i tvättstugan (2016)
- Renovering av övernattningslokal (2018)
- Ny mangel i tvättstugan (2018)
- Installation av fönsterventiler (2018)
- OVK-besiktning (2018)
- Energideklaration (2019)
- Byte av sopsystem (2019)
- Byte av vindsdörr (2020)
- App-baserat system för bokning, låsning och betalning av övernattningslokal (2020)
- Ventilationsförbättrande åtgärder (2020)
- Nya tvättmaskiner och torktumlare (2020)
- Byte av dörr i muren (2020)

Förvaltning

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Brf Göken 28
769606-6963

4(16)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med åtgärder ålagda föreningen efter obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har fortsatt och beräknas vara klart under våren 2021.

Installation av nya tvättmaskiner och torktumlare

Ny port i muren mot Ture Nermans Gränd

Omfattande trapphusrenovering. Målning, ny belysning, ny port mm.

Föreningen har från 1/4 -21 tecknat nytt heltäckande avtal med Teoge inklusive trappstäd och gårdsunderhåll. Avtalet med fastighetsägarna är uppsagt.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar (jämfört med 49 året innan).

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (3) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året inte godkänt några andrahandsuthyrningar. Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver tillstånd från styrelsen, vilket även gäller korttidsuthyrning via AirBNB och liknande tjänster. Begäran om tillstånd ska vara skriftlig och innehålla för begäran, tidsperiod och till vem lägenheten önskas upplåtas.

Brf Göken 28
769606-6963

5(16)

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 207	1 171	1 143	1 140	1 121
Övriga rörelseintäkter	tkr	2	7		15	10
Resultat efter finansiella poster	tkr	-292	-329	-573	-143	-164
Kassa inkl medel hos förvaltaren	tkr	2 399	2 653	2 678	2 902	2 772
Fond för yttre underhåll	tkr	940	911	1 010	875	644
Eget kapital	tkr	37 258	37 550	37 879	38 452	38 595
Långfristiga skulder	tkr	-		-	-	-
Balansomslutning	tkr	37 524	37 835	38 324	38 768	38 951
Soliditet	%	99,3	99,3	99,3	99,4	99,3
Årsavgift/bostadsrättsyta	kr/m2	387	387	385	384	384
Drift & underhållskst/total yta	kr/m2	485	486	560	396	384
Varav planerat uh/total yta	kr/m2	60	86	160	56	13

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>
Eget kapital 31 12 2019	28 514 212	13 401 677	911 146	-4 948 139	-328 629	37 550 267
Medlemsinsatser	-	-	-	-	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			221 000	-221 000	-	-
Uttag ur yttre fond	-	-	-192 634	192 634	-	-
Balansering av föregående års resultat				-328 629	328 629	-
Årets resultat					-292 446	-292 446
Eget kapital 31 12 2020	28 514 212	13 401 677	939 512	-5 305 134	-292 446	37 257 821

Brf Göken 28
769606-6963

6(16)

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 305 133
Årets resultat	-292 446
	<hr/>
Totalt	<u>-5 597 579</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	220 000
Uttag ur yttre fond	-135 500
Balanseras i ny räkning	-5 682 079
	<hr/>
Totalt	<u>-5 597 579</u>

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

Brf Göken 28
769606-6963

7(16)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 207 231	1 171 491
Övriga rörelseintäkter		2 418	7 256
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 209 649	1 178 747
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 088 516	-1 091 979
Övriga externa kostnader	5	-76 975	-57 236
Personalkostnader	6	-61 110	-59 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-279 181	-301 937
Summa rörelsekostnader		-1 505 782	-1 510 948
<i>Rörelseresultat</i>		-296 133	-332 201
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 028	3 584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341	-12
Summa finansiella poster		3 687	3 572
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-292 446	-328 629
<i>Resultat före skatt</i>		-292 446	-328 629
<i>Årets resultat</i>		<u>-292 446</u>	<u>-328 629</u>

Brf Göken 28
769606-6963

8(16)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	34 873 054	35 129 141
Inventarier, verktyg och installationer	8	186 911	13 257
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>35 059 965</u>	<u>35 142 398</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 059 965</u>	<u>35 142 398</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 655	-
Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren	9	472 200	670 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 907	19 440
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>493 762</u>	<u>689 938</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 969 975	2 002 330
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 969 975</u>	<u>2 002 330</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 463 737</u>	<u>2 692 268</u>
Summa tillgångar		<u>37 523 702</u>	<u>37 834 666</u>

Brf Göken 28
769606-6963

9(16)

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 915 889	41 915 889
Fond för yttre underhåll		939 512	911 146
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>42 855 401</u>	<u>42 827 035</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 305 133	-4 948 139
Årets resultat		-292 446	-328 629
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 597 579</u>	<u>-5 276 768</u>
Summa eget kapital		<u>37 257 822</u>	<u>37 550 267</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		112 723	74 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	153 157	210 024
Summa kortfristiga skulder		<u>265 880</u>	<u>284 399</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>37 523 702</u>	<u>37 834 666</u>

Brf Göken 28
769606-6963

10(16)

Kassaflödesanalys	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat efter finansiella poster	-292 446	-328 629
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet. Avskrivning	279 181	301 937
	<hr/>	<hr/>
	-13 265	-26 692
Ökning/minskning kundfordringar	-1 655	-
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-23 304	-23 676
Ökning/minskning leverantörsskulder	38 348	-10 693
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-56 867	35 798
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-56 743	-25 263
Investeringsverksamheten		
Tvättmaskiner	-196 748	-
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-196 748	0
Finansieringsverksamheten		
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-253 491	-25 263
Likvida medel vid årets början	2 652 699	2 677 962
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	<u>2 399 208</u>	<u>2 652 699</u>

Noter**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Avskrivning

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgift bostadsrätter	718 740	718 740
Hysesintäkter lokaler	441 972	404 064
Hysesintäkter föreningslokal	17 411	23 131
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 547	-
Fastighetsskatt	25 380	25 376
Övriga intäkter	181	180
	<u>1 207 231</u>	<u>1 171 491</u>

Not 3 Driftkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	95 944	102 563
Förvaltningsarvode	72 240	70 830
Snöröjning	6 250	20 156
Trädgårdsskötsel	57 138	56 976
Trappstädning	31 056	31 056
Entremattor	4 915	4 908
Klottersanering	-	5 216
OVK besiktning	-	7 256

Brf Göken 28
769606-6963

12(16)

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsel	62 517	71 994
Fjärrvärme	277 329	285 023
Vatten & avlopp	50 760	48 346
Sophämtning	38 708	52 247
Försäkringspremier	15 382	15 116
Fastighetsskatt	81 688	80 024
Kabel-TV	5 373	5 365
	<hr/>	<hr/>
	799 300	857 076

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Reparationer löpande	134 977	42 269
Reparationer, försäkringsskada	18 739	-
Planerat underhåll	135 500	192 634
	<hr/>	<hr/>
	289 216	234 903

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	556	39
Administrationskostnader	-	53
Revisionsarvode	40 000	47 500
Konsult- och juridiska kostnader	11 578	300
Bankkostnader	1 499	2 900
IT tjänster och program	5 759	-
Tillsynsavgifter myndigheter	11 700	-
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Övriga kostnader	700	1 302
	<hr/>	<hr/>
	76 976	57 236

Brf Göken 28
769606-6963

13(16)

Not 6 Personal

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Arvoden	46 500	45 500
Sociala kostnader	14 610	14 296
	<u>61 110</u>	<u>59 796</u>

Föreningen har inga anställda.

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Utgående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Ingående avskrivningar	-4 164 507	-3 908 420
- Årets avskrivningar	-256 087	-256 087
Utgående avskrivningar	-4 420 594	-4 164 507
Redovisat värde	<u>34 873 054</u>	<u>35 129 141</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	13 685 000	13 685 000
Taxeringsvärden		
Byggnad	23 019 000	23 019 000
Mark	50 577 000	50 577 000
	<u>73 596 000</u>	<u>73 596 000</u>

Brf Göken 28
769606-6963

14(16)

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	295 770	295 770
- Inköp Tvättmaskiner	196 748	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	492 518	295 770
Ingående avskrivningar	-282 513	-236 663
- Årets avskrivningar	-23 094	-45 850
	<hr/>	<hr/>
Utgående avskrivningar	-305 607	-282 513
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	186 911	13 257

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Skattekonto	28 621	6 708
Skattefordringar	11 757	13 421
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	429 234	650 369
Övrigt	2 588	-
	<hr/>	<hr/>
	472 200	670 498

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Försäkringspremie	14 465	14 067
Com Hem	5 442	5 373
	<hr/>	<hr/>
	19 907	19 440

Brf Göken 28
769606-6963

15(16)

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Företallda hyror och avgifter	72 242	99 021
Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Vatten	11 068	10 453
Värme	36 812	38 362
El	6 198	7 323
Sophämtning	1 837	1 683
Övrigt	-	28 182
	<u>153 157</u>	<u>210 024</u>

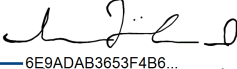
Brf Göken 28
769606-6963

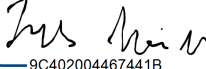
16(16)

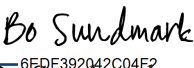
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2021 den _____ - _____ 2021-04-29


DocuSigned by:

6E9ADAB3653F4B6...
Maria Hägerstrand
Ordförande

DocuSigned by:

9C402004467441B...
Jonas Morian
Ledamot

DocuSigned by:

6E9DF392042C04F2...
Bo Sundmark
Ledamot

DocuSigned by:

C92F55DC17C0464...
Johan Rosengren
Ledamot


DocuSigned by:

9AB3C232F5494C0...
Victoria Genberg
Ledamot

DocuSigned by:

4674FB80062D4B5...
Faline Hager
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____ - ____ - ____ . 2021-04-30

KPMG AB

DocuSigned by:

BB98AF894B504D9...
Katrin Schrewelius
Auktoriserad Revisor