

Årsredovisning

för

Brf Göken 28

769606-6963

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Göken 28 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. Styrelsen har sedan stämman bestått av:

Ordinarie:

Maria Hägerstrand	Ordförande
Max Broström	Kassör
Bo Sundmark	Ledamot
Mats Sundmark	Ledamot
Karin Buhre	Suppleant

Styrelsen har sammanlagt hållit 12 protokollförda möten under 2024.

Utöver detta har styrelsen haft löpande kontakt via mejl för diskussion och information.

Valberedning

Per Lundberg
Jonas Nabseth
Anna Svensson

Revisor

Niklas Bromér, Auktoriserad revisor (KPMG), har varit huvudansvarig revisor.

Överlåtelse

Under 2024 har det skett två överlåtelser. Överlåtelseavgift debiteras för närvarande 1.433kr.

Andrahandsuthyrning

Styrelsen har godkänt andrahandsuthyrning av lägenhet 1402.

Information om fastigheten

Byggnaden uppfördes 1912 och byggdes om 1938.

Fastigheten har varit bostadsrättsförening sedan maj 2003. Föreningen innehar marken med äganderätt.

I föreningen finns 32 lägenheter fördelade över en trappuppgång och fem våningar med en total yta på 2234 kvm, varav 378 kvm är lokaler. I fastigheten finns tre lokaler varav två hyres ut och en disponeras som förenings-/övernattningslokal.

Lägenhetsfördelning

3st 1rok, 3st 1,5rok, 16st 2rok, 2st 2,5rok, 7st 3rok, 1st 4rok.

Föreningen är ett privatbostadsföretag och beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning.

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)
- 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 (2018)
- Nytt torkskåp i tvättstugan (2018)
- 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)
- Ventilationförbättrande åtgärder (2020)
- Nya tvättmaskiner och torktumlare (2020)
- Byta av dörr i muren (2020)
- Renovering av trapphuset (2021)
- Uppfräschning av delar av innergården (2021)
- Uppdatering av underhållscentralen för fjärrvärmens (2023)
- Stamspolning (2023)
- Radonmätning (2024)

Förvaltning

- Förvaltning 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.

Övrig information

I enlighet med beslutet på stämman 2024 har vinden överlåtits till MPG för byggnation av lägenheter samt flytt av vindsförråden till källaren. Nuvarande ordgruppens lokaler.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 50 (49) medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Under året har två (6) överlåtelser skett.

Styrelsen har under året godkänt en (1) andrahandsuthyrning. Uthyrning av lägenhet i andra hand kräver tillstånd från styrelsen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 540	1 362	1 277	1 240	1 207
Resultat efter finansiella poster	-188	-881	-413	-1 487	-292
Soliditet (%)	98,8	99,0	99,3	98,9	99,3
Årsavgift per kvm uppl med BR (kr/kvm)	501	397	386	387	387
Sparande per kvm (kr/kvm)	67	-102	-53	37	54
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	233	224	214	201	174
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	55,0	51,0	56,0	58,0	59,4
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Skuldsättning per kvm uppl med BR (kr/kvm)	0	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta (taxering 2022): 1 856 kvm

Upplysning om negativt resultat

Styrelsen har de senaste åren aktivt arbetat med att minska föreningens utgifter och skapa balans mellan intäkter och löpande utgifter. Arbetet har minskat det negativa resultatet och ökat föreningens sparande. Överlåtelser av vinder är också en viktig del i att säkra föreningens framtida ekonomi samt säkra kapital för kommande underhåll.

Eget Kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget Kapital 31 12 2023	28 514 212	13 401 677	500 000	-7 059 400	-880 919	34 475 570
Reserv. UH-fond, enl stadgar			260 162	-260 162		0
Uttag ur UH-fond			-356 372	356 372		0
Balansering fg års resultat				-880 919	880 919	0
Årets resultat					-187 953	-187 953
Eget Kapital 31 12 2024	28 514 212	13 401 677	403 790	-7 844 109	-187 953	34 287 617

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-7 844 109
Årets resultat	-187 953
	-8 032 063

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	255 162
Uttag ur yttre fond	-43 040
Balanseras i ny räkning	-8 244 185
	-8 032 063

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 588 453	1 349 713
Övriga rörelseintäkter	2	101 559	97 689
Summa rörelseintäkter		1 690 012	1 447 402
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 260 597	-1 456 893
Övriga externa kostnader	5	-204 909	-474 822
Personalkostnader	6	-134 596	-123 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 436	-295 436
Summa rörelsekostnader		-1 895 538	-2 350 768
Rörelseresultat		-205 526	-903 366
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 380	22 853
Räntekostnader och liknande resultatposter		-807	-407
Summa finansiella poster		17 573	22 446
Resultat efter finansiella poster		-187 953	-880 920
Resultat före skatt		-187 953	-880 920
Årets resultat		-187 953	-880 920

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	33 848 709	34 104 795
Inventarier, verktyg och installationer	8	29 511	68 861
Summa materiella anläggningstillgångar		33 878 220	34 173 656

Summa anläggningstillgångar

33 878 220

34 173 656

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		50 289	0
Övriga fordringar	9	246 166	151 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 237	24 725
Summa kortfristiga fordringar		323 692	176 306

Kassa och bank

Kassa och bank		485 347	494 382
Summa kassa och bank		485 347	494 382
Summa omsättningstillgångar		809 039	670 688

SUMMA TILLGÅNGAR

34 687 259

34 844 344

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 915 889	41 915 889
Fond för yttre underhåll		403 790	505 162
Summa bundet eget kapital		42 319 679	42 421 051
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 844 109	-7 064 562
Årets resultat		-187 953	-880 920
Summa fritt eget kapital		-8 032 062	-7 945 482
Summa eget kapital		34 287 617	34 475 569
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		150 673	116 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	248 969	252 489
Summa kortfristiga skulder		399 642	368 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 687 259	34 844 344

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-187 953	-880 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	295 436	295 436
Betald skatt	4 794	22 143

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

112 277 -563 341

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 154	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-50 648	-1 616
Förändring av leverantörsskulder	34 387	80 865
Förändring av kortfristiga skulder	-3 519	38 731

Kassaflöde från den löpande verksamheten

90 343 -445 361

Årets kassaflöde

90 343 -445 361

Likvida medel vid årets början

629 589 1 074 949

Likvida medel vid årets slut ink medel hos förvaltaren

719 932 629 588

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och i anspråktagande av föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Övriga fordringar

Föreningens inestående medel på förvaltarens klientmedelskonto redovisas i posten "Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren" i balansräkningen.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm uppl med BR (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm uppl med BR (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgift bostäder	929 976	737 685
Hysesintäkter lokaler	576 264	541 008
Hyra, föreningslokal	48 135	36 221
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 310	8 660
Andrahandsuthyrning	5 576	3 504
Fastighetsskatt	12 852	12 852
Försäkringsersättning	101 559	84 928
Övriga intäkter	7 339	22 545
	1 690 011	1 447 403

Not 3 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	58 306	58 182
Förvaltningsarvode	247 750	83 985
Snöröjning	6 651	6 650
Trädgårdsskötsel	35 580	23 200
Trappstädning	52 722	55 702
Entremattor	8 038	12 642
Fastighetsel	37 404	72 060
Fjärrvärme	393 059	356 050
Vatten & avlopp	93 402	74 723
Sophämtning	22 841	57 850
Försäkringspremier	20 989	19 230
Fastighetsskatt	92 700	91 388
Kabel-TV	5 670	5 611
Serviceavtal	8 625	0
	1 083 737	917 273

Not 4 Underhållskostnader

	2024	2023
Reparationer löpande	133 819	160 942
Reparationer, försäkringsskada	0	22 306
Planerat underhåll	43 040	356 372
	176 859	539 620

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	14 594
Revisionsarvode	31 250	31 250
Konsult- och juridiska kostnader	148 201	397 578
Bankkostnader	809	1 132
IT tjänster och program	10 540	7 513
Tillsynsavgifter myndigheter	8 623	20 050
Administrationskostnader	4 154	1 100
Övriga kostnader	1 332	1 605
	204 909	474 822

Not 6 Personal

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader

	2024	2023
Arvode	105 000	96 600
Sociala kostnader	29 596	27 017
	134 596	123 617

Föreningen har inga anställda.

Not 7 Byggnader och mark

Upplysningar till balansräkningen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 293 648	39 293 648
Ingående avskrivningar	-5 188 853	-4 932 767
Årets avskrivningar	-256 086	-256 086
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 444 939	-5 188 853
Utgående redovisat värde	33 848 709	34 104 795
Taxeringsvärden byggnader	27 450 000	27 450 000
Taxeringsvärden mark	57 604 000	57 604 000
	85 054 000	85 054 000

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 13 685 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	492 518	492 518
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	492 518	492 518
Ingående avskrivningar	-423 657	-384 307
Årets avskrivningar	-39 350	-39 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 007	-423 657
Utgående redovisat värde	29 511	68 861

Not 9 Övriga fordringar inkl medel hos förvaltaren

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 836	14 318
Skattefodringar	745	2 057
Bankkonto hos förvaltaren för att täcka löpande kostnader	234 585	135 206
	246 166	151 581

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremie	21 280	19 055
Tele2	5 957	5 670
	27 237	24 725

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskottsbetalda avg o hyror	144 716	121 220
Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Vatten	15 581	12 486
Värme	51 060	54 629
El	4 038	5 973
Sophämtning	2 995	5 792
Ventilation	0	20 712
Övrigt	5 580	6 677
	248 970	252 489

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024, den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Maria Hägerstrand
Ordförande

Max Broström
Kassör

Bo Sundmark
Ledamot

Mats Sundmark
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557545865615

Dokument

År 2024 - Brf Göken,Utkast 250505
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2025-05-05 11:13:04 CEST (+0200) av
Administratör Scrive (AS)
Färdigställt 2025-05-05 15:59:52 CEST (+0200)

Initierare

Administratör Scrive (AS)
Förvaltningsaktiebolaget Teoge
konsult@teoge.se
+46766771768

Signerare

Maria Hägerstrand (MH)
hagerstrand.maria@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA HÄGERSTRAND"
Signerade 2025-05-05 11:18:36 CEST (+0200)

Bo Sundmark (BS)
bo.sundmark@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
SUNDMARK"
Signerade 2025-05-05 11:28:58 CEST (+0200)

Max Broström (MB)
max.brostrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX
BROSTRÖM"
Signerade 2025-05-05 11:40:34 CEST (+0200)

Mats Sundmark (MS)
ekstrom_mats@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATS SUNDMARK"
Signerade 2025-05-05 11:33:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545865615

Niklas Bromér (NB)
niklas.bromer@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Niklas Bromér"
Signerade 2025-05-05 15:59:52 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

