

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÖKUNGEN 4

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gökungen 4 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2022.

Verksamhetsberättelse

Styrelse

Mia Snygg	ordförande
Charlotte Gunsell	sekreterare
Maria Hendsel	ledamot
Kristina Guven	ledamot

Suppleanter:

Barbro Ejendal	suppleant
Frida Hansson	suppleant

Kassör har varit Karl-Gunnar Roth.

Föreningens kontaktman med Fastighetsägarna Stockholm och Bostadsrätterna har varit Mia Snygg.

Revisorer

Revision av bokslut för 2022 har utförts av revisor Bo Palmblad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 9 mars 2022.

Förutom detta har Styrelsen under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Utöver stadgeenliga utskick, har 7 informationer om aktualiteter och projekt skickats ut till medlemmarna.

Fyra lägenheter bytte ägare under 2022: nr 10/1203, 15/1303, 18/1305 och 25/1502.
Vi hälsar våra nya medlemmar välkomna till föreningen!

Enligt stämmobeslut godkändes att bostadsrätterna nr 21 och nr 22, som sedan 2007 fungerat som en lägenhet, formellt slogs ihop genom en etablerad procedur för sammanläggning av bostadsrättslägenheter.

Styrelsens förslag till uppdaterade ordningsregler antogs vid årsstämman att gälla med omedelbar verkan.



Ny modell för beräkning av månadsavgifterna antogs vid årsstämman och innebär att avgiften för Tele-2 abonnemanget har separerats från medlemsavgiften och debiteras lika för alla lägenheter.

Förvaltning

Styrelsen har skött den löpande förvaltningen under året.

Drift och underhåll

Ventilation

OVK-besiktning genomfördes 21 januari och 8 februari 2022. Ventilationen i lägenheterna godkändes men med anmärkningar som bör åtgärdas, källarventilationen är godkänd utan anmärkning, ventilationen i lokalen och i tvättstugan är underkänd och måste åtgärdas och ombesiktigas. Anmärkningar på installationer i lägenheterna åtgärdas av lägenhetsinnehavarna.

Inför och under OVK-besiktningen i februari ombads alla medlemmar att ta bort de filter som satt i fönsterventilerna. Filtren var smutsiga och igensatta och orsakade tryckfall som försämrar ventilationen. Eftersom det kan upplevas dragit från ventilerna och damm från gatan kommer in, köpte föreningen in nya filter av rätt sort. Dessa fanns tillgängliga att hämta vid föreningsstämman samt under en helg i oktober 2022, och kan därefter fås av Styrelsen.

Fönstermålningen

Kvarstående åtgärder efter fönstermålningen färdigställdes i januari 2022.

Cykelförvaring i källaren

I april 2022 revs det gamla grovsoprummet för att ge plats till cykelförvaring. Efter rivningen av förrådsväggarna framgick att golvet har sjunkit ett par decimeter. Detta kommer att kontrolleras och eventuellt åtgärdas så att golvet blir jämnt.

Framöver planeras också att fräscha upp utrymmet och anpassa för cykelförvaring men tills vidare går det bra att ställa in cyklar där så länge det finns plats.

Porten

Separat knapp för uppställning av porten installerades i juni 2022.

Eftersom det befintliga trycket inte har någon funktion kommer det under våren att ersättas med ett nytt handtag på utsidan och knapp på insidan. Detta i enlighet med ursprunglig utformning.

Diverse

Övrigt underhåll som utförts är t ex:

- byte av filter till fläkten i källaren
- service av hissen
- rensning av värmeväxlare i UC
- översyn av expansionskärlet
- översyn av värmekabelanläggningen på tak och i stuprör och byte av trasig elslinga
- spolning av del av köksstam 6



Förnyelseinvesteringar

VA-stam 5

Kvarstående åtgärder efter stambytet färdigställdes i april 2022.

Trädgården

Tidigare planerades att under 2022 bygga ett smidesstaket med grindar runt trädgården. Detta projekt har skjutits upp och kommer att återupptas under 2023.

Övrigt

Styrelsen lämnade i december 2022 in ansökan om dispens från kravet på hämtning av matavfall. Ansökan beviljades och gäller till 31 december 2023.

Vi har idag ett kärlskåp för tre kärl på 240 l vardera och det är mycket ont om plats pga cykelställen, träden och häcken. Styrelsen undersökte möjligheten att ställa ett nytt kärlskåp för 2 matavfallskärl mitt emot befintligt skåp. Det visade sig dock att skåpen endast tillverkas för 240 l-kärl (matavfallskärl är 125 l), vilket medför att avståndet mellan de två skåpen blir för litet. Det skulle bli för trångt för sophämtarna och för trångt att passera med cykel. I samband med projektet med att förbättra "trädgården" och anlägga staket kommer alternativ att undersökas för hur utrymme för skåp för matavfall kan skapas.

Föreningens lån

Föreningen har två lån hos Stadshypotek/Handelsbanken om sammanlagt 6 740 000 kr.

Den 31/12 2022 var räntan 3,97 % och 4,57 %.

Som säkerhet för lånen finns erforderliga pantbrev.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde år 2022 var 71 660 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

Den ekonomiska ställningen vid årets slut framgår av resultat- och balansräkningen.

Styrelsen föreslår stämman att 100 000 kr avsätts till fonden för yttre underhåll.

Årets resultat på 11 473 kr föreslås balanseras i ny räkning.

Stockholm i februari 2023



Mia Snygg



Charlotte Gunsell



Maria Hendsel



Kristina Guven

BOSTADSTRÄTTSFÖRENINGEN 2022

GÖKUNGEN 4 Org nr 716416-6022

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER	2022	2021
Månadsavgifter	878 414	878 427
Hyrer	843 980	820 904
Fastighetsskatt	76 600	76 600
Upplösning fond yttre underhåll	0	260 000
Övrig intäkt	18 828	8 840
Summa intäkter	1 817 822	2 044 771
KOSTNADER		
Fjärrvärme	399 588	409 832
El	113 169	78 860
Vatten	61 307	56 006
Sophämtning/Sotning	22 500	21 046
Avgift fiberbredband	43 500	43 500
Försäkring/Anticimex	46 900	45 251
Löpande underhåll	132 075	450 551
Fastighetsskötsel	169 420	144 889
Övriga kostnader	18 875	15 936
Avsättning fond för yttre underhåll	100 000	100 000
Avskrivning Fastighet/inventarier	431 738	395 470
Räntekostnader	151 255	138 176
Skatt	116 022	139 292
Summa kostnader	1 806 349	2 038 809
Årets resultat	11 473	5 962

Stockholm i februari 2023



Mia Snygg


Ordförande



Maria Hendsel



Kristina Aziz Guven



Charlotte Gunsell

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Plusgiro	191 571	490 230
Bank	882 907	350 464
Fordran	7 250	10 075
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>1 081 728</i>	<i>850 769</i>
 <i>Anläggningstillgångar</i>		
Fastighet (not 1)	15 640 020	15 985 268
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>15 640 020</i>	<i>15 985 268</i>
 Summa tillgångar	16 721 748	16 836 037
 Skulder och eget kapital		
 <i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	111 142	318 793
Förutbetalda intäkter	162 730	80 841
<i>Summa</i>	<i>273 872</i>	<i>399 634</i>
 <i>Långfristiga skulder</i>		
Lån SHB	6 740 000	6 840 000
<i>Summa</i>	<i>6 740 000</i>	<i>6 840 000</i>
 <i>Eget kapital</i>		
Fond för yttre underhåll (not 2)	1 575 000	1 475 000
Medlemmarnas insättningskapital	8 132 000	8 132 000
Balanserat resultat	-10 597	-16 559
Årets resultat	11 473	5 962
<i>Summa eget kapital</i>	<i>9 707 876</i>	<i>9 596 403</i>
 Summa skulder och eget kapital	16 721 748	16 836 037

Chf
M
G

Noter till Balansräkningen 2022**Not 1****Fastighet****8 120 450****2001-02 Nya stammar nr 1 - 4, 7****4 931 632**

Avskrivning 2002 – 2021

1 502 688

Upplösning fond 2002

800 000

Avskrivning 2022

87 632

2 390 320

2 541 312

2007-09 Balkong-/Terrassrenovering**2 470 735**

Avskrivning 2007 – 2021

921 663

Upplösning av fond 2014 (del av)

265 000

Avskrivning 2022

85 116

1 271 779

1 198 956

2009-10 Skyddsörrar**1 522 751**

Avskrivning 2009 – 2021

399 159

Avskrivning 2022

40 801

439 960

1 082 791

2011-17 Fönsterrenovering**2 016 233**

Avskrivning 2011 – 2021

663 813

Avskrivning 2022

82 873

746 686

1 269 547

2016 Elrenovering**177 649**

Avskrivning 2016 – 2021

88 824

Avskrivning 2022

14 804

103 628

74 021

2016 Expansionskärl**62 719**

Avskrivning 2016 – 2021

37 632

Avskrivning 2022

6 272

43 904

18 815

2016 Gården**370 877**

Avskrivning 2016 – 2021

55 632

Avskrivning 2022

9 272

64 904

305 973

2017 Ventilbyte**251 697**

Avskrivning 2017 – 2021

50 000

Avskrivning 2022

10 000

60 000

191 697

2017 Ventilaiton källaren**224 800**

Avskrivning 2017 – 2021

50 000

Avskrivning 2022

10 000

60 000

164 800

2018 Entreport**111 868**

Avskrivning 2019 – 2021

64 000

Avskrivning 2022

47 868

111 868

0

2021 Tvättstugan**463 732**

Avskrivning 2021

23 200

Avskrivning 2022

23 200

46 400

417 332

2021-2022 Avloppstam**277 726**

Avskrivning 2021

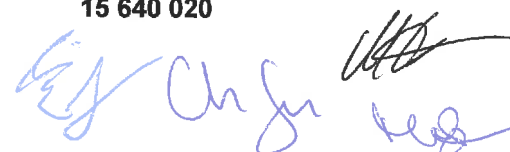
9 500

Avskrivning 2022

13 900

23 400

254 326

431 738**Utgående Balans****15 640 020**

Not 2
Fond för yttre underhåll

Ingående Balans	1 475 000
Årets avsättning	100 000
Utgående Balans	1 575 000

Ansju
MS
MS
MS

Till Årsmötet i BRF Gökungen 4
Organisations nr 716416-6022

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022 i BRF Gökungen 4.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Södertälje den 3 mars 2023



Bo Palmblad