



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Göken 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Stockholm Göken 31          | 2018           | Stockholm     |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringsko.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 35 bostadsrätter om totalt 2 662 kvm och 1 lokaler om 104 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 766 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Jacob Amjad Arasteh           | Ordförande      |
| Anders Hansson                | Styrelseledamot |
| Andes De Paula Diaz           | Styrelseledamot |
| Birgit E Lundberg Engelbrecht | Styrelseledamot |
| Keivan Arab-Halvaei           | Styrelseledamot |
| Maria Teresia Thoresson       | Styrelseledamot |
| Pär Westerlund                | Styrelseledamot |

### Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Spolning stammar - Återkommande underhåll stammar  
Renovering av samtliga entrédörrar
- 2022** ● Nytt Hissgolv - Gathuset  
Nya ventiler värmessystem samt avgasning - Ökar energieffektiviteten
- 2021** ● Fönsterrenovering - Q2-Q3 2021  
Fiberinstallation - Alla lägenheter  
Uppgradering innegård - I samband med byggnation nya lägenheter
- 2020** ● Nya säkerhetsdörrar - Alla lägenheter  
OVK - Pågående

### Planerade underhåll

- 2024** ● Relining av stammar  
Byte färskvattenledningar

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15% och 2023-11-01 med 20%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 55 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal  | 2023        | 2022        | 2021       | 2020       |
|--|-------------|-------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 249 784   | 1 991 487   | 2 055 008  | 2 301 638  |
| Resultat efter fin. poster                         | -2 815 258  | -1 522 702  | -2 120 019 | -2 734 953 |
| Soliditet (%)                                      | 76          | 77          | 74         | 71         |
| Yttre fond   | 4 713 691   | 4 877 258   | 6 162 319  | 6 131 721  |
| Taxeringsvärde                                     | 123 000 000 | 123 000 000 | 98 573 000 | 98 573 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 736         | -           | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 65,5        | -           | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 16 058      | 16 542      | 17 814     | 20 276     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 13 219      | 13 265      | 14 954     | 17 813     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -469        | 51          | 239        | -485       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 36          | 38          | 23         | 16         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 182         | 150         | 150        | 122        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 20          | 24          | 23         | 21         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 238         | 211         | 197        | 160        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,79        | 1,33        | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 22,39       | -           | -          | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

För att komma tillrätta med negativt resultat och finansiera framtida åtaganden har styrelsen:

- Höjt medlemmarnas årsavgifter vid två tillfällen 2023; 15% i februari och ytterligare 20% i november.

Åtgärden täckte upp för det underskott som uppstod till följd av att räntebindningen på föreningens banklån till SEB löpte ut och blev rörliga.

- Köpt ut en hyresgäst november 2023 och ombildat lägenheten till bostadsrätt. Utköpssumman bidrog till det negativa resultatet 2023 men när lägenheten såldes i början av 2024 fick föreningen in medel som ska användas till underhåll samt amortering av lån och därmed sänka räntekostnaden. BRF:ens kassaposition efter försäljning av den ombildade hyresrätten stärktes med cirka 4,9mSEK netto under kalenderåret 2024.

- För att kunna amortera ytterligare ser styrelsen över möjligheten att ombilda fler hyresrätter till bostadsrätter och har nyligen erbjudit hyresgäster rabatt på lägenhetsköp samt möjlighet till utköpsbidrag för den som inte är intresserad av köp.

Minskade lån kommer att ge föreningen bättre förutsättningar att förhandla om framtida räntor. Utöver ovan har BRF:en förhandlat fram 24 månader av amorteringsbefrielse på bankskuld från SEB med start fr.o.m september 2023 för att ytterligare säkra föreningens ekonomi framåt.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2022-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2023-12-31         |
|--------------------------|--------------------|--|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 116 078 059        | -  | -                               | 116 078 059        |
| Upplåtelseavgifter       | 18 333 042         | -  | -                               | 18 333 042         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 4 877 258          | -401 165                                     | 237 598                         | 4 713 691          |
| Balanserat resultat      | -12 839 157        | -1 522 702                                   | -237 598                        | -14 198 292        |
| Årets resultat           | -1 522 702         | 1 522 702                                    | -2 815 258                      | -2 815 258         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>124 926 500</b> | <b>0</b>                                     | <b>-2 815 258</b>               | <b>122 111 242</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -13 960 694        |
| Årets resultat   | -2 815 258         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -237 598           |
| <b>Totalt</b>  | <b>-17 013 550</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|   |                    |
|---|--------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 2 213              |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-17 011 337</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2023              | 2022              |
|---|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 2 249 784         | 1 991 487         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 244 444           | 227 766           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 494 228</b>  | <b>2 219 253</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -1 390 713        | -1 432 493        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -1 048 655        | -530 083          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 516 725        | -1 263 704        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-3 956 093</b> | <b>-3 226 279</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-1 461 865</b> | <b>-1 007 026</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 35 451            | 4 204             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -1 388 844        | -519 880          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-1 353 394</b> | <b>-515 676</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-2 815 258</b> | <b>-1 522 702</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-2 815 258</b> | <b>-1 522 702</b> |



## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                    |                    |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 159 139 100        | 160 655 824        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>159 139 100</b> | <b>160 655 824</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>159 139 100</b> | <b>160 655 824</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                    |                    |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 0                  | 28 051             |
| Övriga fordringar                             | 12     | 152 112            | 290 475            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>152 112</b>     | <b>318 526</b>     |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |        |                    |                    |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |        | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                    |                    |
| Kassa och bank                                |        | 1 744 005          | 1 285 126          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>1 744 005</b>   | <b>1 285 126</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>1 896 117</b>   | <b>1 603 652</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>161 035 216</b> | <b>162 259 476</b> |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 131 753 594        | 131 753 594        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 4 713 691          | 4 877 258          |
| Kapitaltillskott                             |        | 2 657 507          | 2 657 507          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>139 124 792</b> | <b>139 288 359</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -14 198 292        | -12 839 157        |
| Årets resultat                               |        | -2 815 258         | -1 522 702         |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-17 013 550</b> | <b>-14 361 859</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>122 111 242</b> | <b>124 926 500</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 7 676 432          | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 676 432</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 28 886 868         | 36 692 228         |
| Leverantörsskulder                           |        | 75 413             | 131 743            |
| Skatteskulder                                |        | 65 149             | 156 982            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 2 058 883          | 139 800            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 161 229            | 212 223            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>31 247 542</b>  | <b>37 332 976</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>161 035 216</b> | <b>162 259 476</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>  | <b>-1 461 865</b> | <b>-1 007 026</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar   | 1 516 725         | 1 263 704         |
|   | <b>54 860</b>     | <b>256 678</b>    |
| Erhållen ränta  | 35 451            | 4 204             |
| Erlagd ränta  | -1 378 871        | -483 633          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 288 560</b> | <b>-222 751</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>  |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 133 731           | 948 900           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 1 709 953         | -191 531          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>555 124</b>    | <b>534 618</b>    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -3 330 857        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-3 330 857</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |                   |                   |
| Bundet eget kapital   | 0                 | 6 940 852         |
| Amortering av lån   | -128 928          | -4 671 904        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-128 928</b>   | <b>2 268 948</b>  |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>   | <b>426 196</b>    | <b>-527 291</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>   | <b>1 469 921</b>  | <b>1 997 212</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>   | <b>1 896 117</b>  | <b>1 469 921</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Göken 31 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|         |            |
|---------|------------|
| Byggnad | 1 - 6,67 % |
|---------|------------|

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                             | 2023             | 2022             |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder        | 1 564 920        | 1 321 740        |
| Hysesintäkter bostäder      | 603 574          | 586 453          |
| Bredband                    | 68 004           | 66 210           |
| Dröjsmålsränta              | 126              | 0                |
| Pantsättningsavgift         | 5 250            | 13 041           |
| Överlåtelseavgift           | 3 939            | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 2 058            | 4 025            |
| Vidarefakturerade kostnader | 1 913            | 0                |
| Öres- och kronutjämning     | 0                | 18               |
| <b>Summa</b>                | <b>2 249 784</b> | <b>1 991 487</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Elstöd                      | 16 306         | 0              |
| Övriga intäkter             | 105 138        | 86 316         |
| Försäkringsersättning       | 0              | 141 450        |
| Återbäring försäkringsbolag | 123 000        | 0              |
| <b>Summa</b>                | <b>244 444</b> | <b>227 766</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|   | 2023          | 2022          |
|---|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 0             | 594           |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 8 096         | 22 967        |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 0             | 8 125         |
| Hissbesiktning                          | 1 663         | 5 375         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0             | 10 000        |
| Gårdkostnader                           | 5 890         | 0             |
| Gemensamma utrymmen                     | 6 078         | 19 652        |
| Snöröjning/sandning                     | 13 913        | 13 913        |
| Serviceavtal                            | 17 919        | 0             |
| Mattvätt/Hyrmattor                      | 13 201        | 11 798        |
| Förbrukningsmaterial                    | 0             | 416           |
| <b>Summa</b>                            | <b>66 761</b> | <b>92 840</b> |

### NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförbättringar      | 3 762          | -9 317         |
| Tvättstuga                   | 9 618          | 2 845          |
| Vind                         | 9 019          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 23 676         | 10 894         |
| VVS                          | 102 362        | 51 089         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 17 002         |
| Ventilation                  | 0              | 34 594         |
| Elinstallationer             | 0              | 26 540         |
| Hissar                       | 19 764         | 27 388         |
| Tak                          | 0              | 8 000          |
| Balkonger/altaner            | 35 180         | 0              |
| Mark/gård/utemiljö           | 96 057         | 0              |
| <b>Summa</b>                 | <b>299 438</b> | <b>169 035</b> |

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2023         | 2022           |
|----------------------|--------------|----------------|
| Underhåll av byggnad | 0            | 70 398         |
| Stambyte             | 2 213        | 0              |
| Gemensamma utrymmen  | 0            | 44 800         |
| Ventilation          | 0            | 243 467        |
| Tak                  | 0            | 8 000          |
| Fönster              | 0            | 34 500         |
| <b>Summa</b>         | <b>2 213</b> | <b>401 165</b> |

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2023           | 2022           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 100 374        | 104 021        |
| Uppvärmning             | 503 930        | 413 546        |
| Vatten                  | 55 286         | 65 064         |
| Sophämtning/renhållning | 183 243        | 94 590         |
| <b>Summa</b>            | <b>842 832</b> | <b>677 221</b> |

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022          |
|------------------------|----------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 49 791         | 47 707        |
| Kabel-TV               | 5 739          | 6 712         |
| Bredband               | 45 120         | 72 395        |
| Fastighetsskatt        | 65 149         | 51 646        |
| Korr. fastighetsskatt  | 13 671         | -86 228       |
| <b>Summa</b>           | <b>179 470</b> | <b>92 232</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|  | 2023             | 2022           |
|--|------------------|----------------|
| Kreditupplysning                         | 1 316            | 2 813          |
| Tele- och datakommunikation              | 7 095            | 0              |
| Juridiska åtgärder                       | 19 938           | 40 391         |
| Inkassokostnader                         | 688              | 1 021          |
| Revisionsarvoden extern revisor          | 79 009           | 49 375         |
| Styrelseomkostnader                      | 0                | 246            |
| Fritids och trivselkostnader             | 4 000            | 446            |
| Föreningskostnader                       | 4 274            | 3 281          |
| Förvaltningsarvode enl avtal             | 176 586          | 171 646        |
| Överlåtelsekostnad                       | 3 343            | 0              |
| Pantsättningskostnad                     | 11 032           | 0              |
| Administration                           | 10 468           | 28 943         |
| Konsultkostnader                         | 25 536           | 226 551        |
| Bostadsrätterna Sverige                  | 5 370            | 5 370          |
| Övriga externa kostnader ej avdragsgillt | 700 000          | 0              |
| <b>Summa</b>                             | <b>1 048 655</b> | <b>530 083</b> |

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2023             | 2022           |
|------------------------------------|------------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 1 387 475        | 519 611        |
| Dröjsmålsränta                     | 7                | 0              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1 362            | 216            |
| Övriga räntekostnader              | 0                | 53             |
| <b>Summa</b>                       | <b>1 388 844</b> | <b>519 880</b> |

| <b>NOT 11, BYGGNAD OCH MARK</b>               | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 165 807 380        | 162 476 523        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 3 330 857          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>165 807 380</b> | <b>165 807 380</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -5 151 556         | -3 887 852         |
| Årets avskrivning                             | -1 516 725         | -1 263 704         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-6 668 281</b>  | <b>-5 151 556</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>159 139 100</b> | <b>160 655 824</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>96 534 623</i>  | <i>96 534 623</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 37 000 000         | 37 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 86 000 000         | 86 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>123 000 000</b> | <b>123 000 000</b> |

| <b>NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>       | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Skattekonto                            | 0                 | 105 443           |
| Klientmedel                            | 0                 | 184 795           |
| Fordringar samfällighet/kreditfakturor | 0                 | 237               |
| Transaktionskonto                      | 151 834           | 0                 |
| Borgo räntekonto                       | 277               | 0                 |
| <b>Summa</b>                           | <b>152 112</b>    | <b>290 475</b>    |

| <b>NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Andra värdepapper                       | 151 770 312       | 151 770 312       |
| Värdereglering kortfr placera           | -151 770 312      | -151 770 312      |
| <b>Summa</b>                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



| <b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> | <b>Räntesats<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2023-12-31</b> | <b>Skuld<br/>2022-12-31</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| SEB  | 2024-11-28                       | 4,66 %                          | 20 473 524                  | 20 473 524                  |
| SEB  | 2024-11-28                       | 4,66 %                          | 8 241 440                   | 8 241 440                   |
| SEB  | 2025-09-28                       | 4,59 %                          | 7 848 336                   | 7 977 264                   |
| <b>Summa</b>                               |                                  |                                 | <b>36 563 300</b>           | <b>36 692 228</b>           |
| Varav kortfristig del                      |                                  |                                 | 28 886 868                  | 36 692 228                  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 703 780 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

| <b>NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Uppl kostn el   | 77 910            | 0                 |
| Uppl kostn räntor   | 47 373            | 37 400            |
| Uppl kostn vatten   | 15 451            | 0                 |
| Uppl kostnad Sophämtning                                    | 20 496            | 0                 |
| Förutbet hyror/avgifter                                     | 0                 | 174 823           |
| <b>Summa</b>  | <b>161 229</b>    | <b>212 223</b>    |

| <b>NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 64 000 000        | 64 000 000        |

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

---

Anders Hansson  
Styrelseledamot

---

Andes De Paula Diaz  
Styrelseledamot

---

Birgit E Lundberg Engelbrecht  
Styrelseledamot

---

Jacob Amjad Arasteh  
Ordförande

---

Keivan Arab-Halvaei  
Styrelseledamot

---

Maria Teresia Thoesson  
Styrelseledamot

---

Pär Westerlund  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Fredrik Åborg  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.07.2024 19:52

SENT BY OWNER:

Niklas Johnson · 05.07.2024 11:43

DOCUMENT ID:

rk1reSHwA

ENVELOPE ID:

H1C4IBBvC-rk1reSHwA

DOCUMENT NAME:

hemma.sbc.se\_shared\_rapporter\_arsredovisningPopup.php\_clientId=756&annualDate=2023-12-31.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. ANDES DE PAULA DIAZ<br>andes_de_paula@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 11:57<br>05.07.2024 11:57 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/05/05)<br>IP: 90.228.165.185 |
| 2. Jacob Amjad Arasteh<br>jacob.arasteh@protonmail.com           | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 12:23<br>05.07.2024 12:22 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1983/07/31)<br>IP: 104.28.31.63   |
| 3. ANDERS HANSSON<br>andershanssonmej1@hotmail.com               | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 12:28<br>05.07.2024 12:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1977/02/13)<br>IP: 83.191.107.122 |
| 4. Maria Teresia Thoresson<br>mariateresia.thoresson@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 12:54<br>05.07.2024 12:48 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/04/10)<br>IP: 217.213.123.42 |
| 5. PÄR WESTERLUND<br>par.westerlund@gmail.com                    | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 13:56<br>05.07.2024 13:56 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1976/10/13)<br>IP: 90.129.214.112 |
| 6. KEIVAN ARAB-HALVAEI<br>keivan.halvaei@gmail.com               | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 13:59<br>05.07.2024 13:58 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1993/04/28)<br>IP: 84.218.4.25    |
| 7. Birgit E Lundberg Engelbrecht<br>birgit.engelbrecht@telia.com | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 19:11<br>05.07.2024 17:15 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1966/12/03)<br>IP: 217.213.107.22 |
| 8. FREDRIK ÅBORG<br>fredrik.aborg@mtrevision.se                  | Signed<br>Authenticated | 05.07.2024 19:52<br>05.07.2024 19:50 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/04/27)<br>IP: 193.187.88.196 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2023 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, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.07.2024 19:53

SENT BY OWNER:

Niklas Johnson · 05.07.2024 13:04

DOCUMENT ID:

Hk3B78Bv0

ENVELOPE ID:

BjJHXUrDC-Hk3B78Bv0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023.pdf

3 pages

## Activity log

| RECIPIENT                   | ACTION*       | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-----------------------------|---------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. FREDRIK ÅBORG            | Signed        | 05.07.2024 19:53 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1971/04/27) |
| fredrik.aborg@mtrevision.se | Authenticated | 05.07.2024 19:52 | Low    | IP: 193.187.88.196               |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed