

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Göken 31

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

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

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

## Valberedning

Lena Söderström-Lindgren

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

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

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Göken 31	2018	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1913 och består av 1 flerbostadshus.

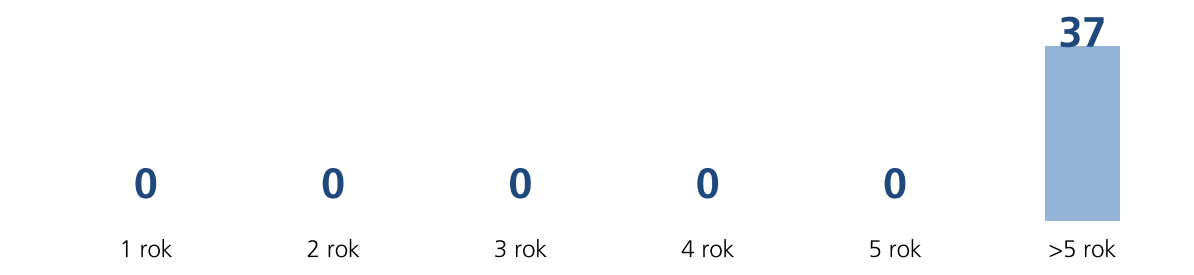
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 618 m<sup>2</sup>, varav 2 300 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 318 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik	104 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Kontor	134 m <sup>2</sup>	2020-10-01

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
SBC	Ekonomi
SBC	Teknisk

### **Föreningens ekonomi**

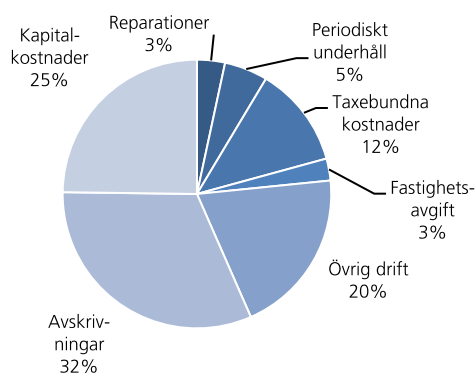
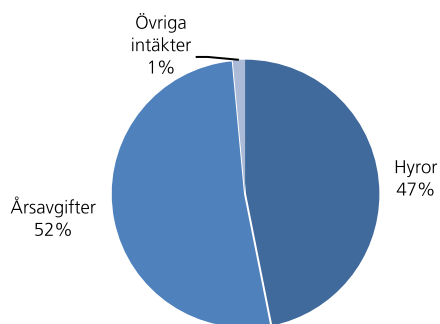
Tack vare omfattande amorteringar, lösen av lån, samt omförhandling av huvuddelen av kvarvarande lån, har vi nu en god och balanserad ekonomi i föreningen. Samtidigt tittar vi ständigt på att hålla nere fasta och rörliga kostnader. Vi har en god tillgång i föreningens åtta hyresrätter.

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

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

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

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

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 37 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	517	444	107
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	3 392	4 407	121
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	20 276	26 437	27 826
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	27	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	174	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	17	2
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	375	413	406
Soliditet (%)	71	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 660	-1 786	-1 321
Nettoomsättning (tkr)	2 302	2 459	285

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 300 m<sup>2</sup> bostäder och 318 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	104 248 952	8 570 720	0	95 678 232
Upplåtelseavgifter	14 541 940	5 429 280	0	9 112 660
Kapitaltillskott	2 447 769	2 447 769	0	0
Fond för yttre underhåll	6 131 721	237 597	-283 475	6 177 598
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>127 370 382</b>	<b>16 685 366</b>	<b>-283 475</b>	<b>110 968 490</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-9 238 648	-237 597	-1 502 538	-7 498 512
Årets resultat	-2 734 953	-2 734 953	1 786 013	-1 786 013
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-11 973 601</b>	<b>-2 972 550</b>	<b>283 475</b>	<b>-9 284 525</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>115 396 781</b>	<b>13 712 816</b>	<b>0</b>	<b>101 683 965</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

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

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

207 000
<b>-11 766 601</b>

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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



## Balansräkning

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

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	46 år	46 år
Fastighetsel	5 år	5 år
Hissar	33 år	33 år
Luftbehandlingssystem	15 år	15 år
Stamledningar VA	25 år	25 år
Fasader/balkonger	30 år	30 år
Fönster/dörrar, port	5 år	5 år
Yttertak	20 år	20 år
Utemiljö allmänt	20 år	20 år
Yttertak	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

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

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

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

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

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

<b>Not 8</b>	<b>EXTRAORDINÄRA POSTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Extraordinära kostnader	1 075 000	0
		<b>1 075 000</b>	<b>0</b>

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

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

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

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

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

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

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den / 2021

Hans Ingvar Lejon  
Ordförande

Per Lennart Egstam  
Vice ordförande

Andreas Grundsell  
Sekreterare

Mats Anders Hansson  
Ledamot

Maria Teresia Thoresson  
Ledamot

Pär Westerlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Fredrik Åborg  
Extern revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Göken 31

Org.nr 769612-0067

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Göken 31 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Göken 31 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm datum enligt signaturblad

---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

## John Andreas Sigvard Grundsell

Styrelseledamot

Serienummer: 19691201xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2021-06-10 15:48:42Z



## PÅR WESTERLUND

Styrelseledamot

Serienummer: 19761013xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2021-06-10 19:40:24Z



## PER EGSTAM

Styrelseledamot

Serienummer: 19501005xxxx

IP: 145.14.xxx.xxx

2021-06-10 20:33:53Z



## Hans Ingvar Lejon

Styrelseledamot

Serienummer: 19500412xxxx

IP: 2.64.xxx.xxx

2021-06-11 07:50:02Z



## Maria Teresia Thoresson

Styrelseledamot

Serienummer: 19680410xxxx

IP: 80.216.xxx.xxx

2021-06-14 04:51:47Z



## ANDERS HANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19770213xxxx

IP: 80.217.xxx.xxx

2021-06-15 08:30:00Z



## FREDRIK ÅBORG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19710427xxxx

IP: 80.72.xxx.xxx

2021-06-15 12:09:08Z



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

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

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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