



Org Nr: 702000-8194

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Org.nr: 702000-8194

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-09-01 - 2020-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2019-09-01 - 2020-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Göken 40 i Stockholms stad.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	218	8 486
Lokaler	16	1 080
Parkeringar och garageplatser	279	7 064

Föreningen registrerades den 17 maj 1930. Föreningen innefattar tre byggnader, hus A med adress Ture Nemans gränd 2, 4 och 6. Hus B med adress Baltzar von Platens gata 7A och /B samt hus C med adress Baltzar von Platens gata 7C.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår en styrelseansvarsförsäkring.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är inte delaktig i några samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade. Senaste förändringen av årsavgifterna gjordes 2017-01-01 då avgifterna sänktes med 10%.

I årsavgifterna ingår kostnader för värme, vatten och avlopp, nätavgifter för el-abonnemang, Com-Hems basutbud för kabel-TV samt bredbandsuppkoppling via Telenor. (Den enskilde medlemmen betalar endast el-förbrukning, anslutningsavgift för bredbandsuppkoppling samt samtalsavgifter för bredbandstelefon.)

Genomfört planerat underhåll

Ombyggnad av samtliga 6 sopsäcksväxlare till s.k. rullkärlsväxlare för sopnedkasten i föreningen.

Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 5, Ture Nermans gränd 2.

Utbyte av en torktumlare i tvättstuga 3, Baltzar von Platens gata 7C.

Utbyte av en dräneringsbrunn i det undre garaget.

Utbyte av en dräneringsbrunn samt ombyggnad av en dräneringsränna i övre garagets tvätthall.

Installation av hjärtstartare i samtliga 6 trapphus.

Föreningens framtida planerade underhåll samt tidigare genomförda underhåll redovisas nedan.

8/10

**Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm****Framtida underhåll**

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2021	Samtliga trapphus	Ombyggnad av belysning.
2021-22	Samtliga trapphus	Renovering och bättringsmålning
2021-22	Yttertak Hus A (TN2-6)	Renovering/utbyte av tätskikt. Målning av plåtdetaljer
2021-22	Yttertak Hus C (Bvp7C)	Renovering/utbyte av tätskikt. Målning av plåtdetaljer
2021-22	Lägenhetsfönster	Yttre målning av fönster till lägenheter
2021-22	Undercentral för fjärrvärme	Utbyte av värmeväxlare, expansionskärl samt styr- och reglerutrustning
2021-22	Tvättstuga 1 (Bvp7C)	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
2021-22	Tvättstuga 3 (Bvp7C)	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner
2021-23	Garage	Reparation av skador på betongkonstruktioner samt renovering och målning av ytskikt

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
2019	Övre garage	Installation av 24 laddstationer för el-fordon
2018-19	Lägenheter	OVK-besiktning samt rengöring av ventilationskanaler
2018	Garage	Installation av nya garageportar till övre och undre garage
2017	Samtliga entréportar	Renovering och målning
2017	Fönster och dörrpartier till butik	Renovering och målning
2015-16	Gårdar	Ombyggnad av gårdar och planteringar
2013-14	Fasader	Total renovering av samtliga fasader
2013-14	Samtliga balkonger	Nya tätskikt och balkongplattor, nya smidesräcken
2012	Entréportar	Installation av inpasseringssystem med kodlås och beröringsfria avläsare
2011	Tvättstuga 2 (Bvp7C)	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
2010	Tvättstugor i garage	Installation av högtryckstvättar och dammsugare
2009	Lägenhetsfönster	Renovering samt installation av energiglas
2009	Allmänna utrymmen	Installation av datoriserat inpasseringssystem
2006	Tvättstuga 4 (TN6)	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
2006	Garage	Installation av behovsstyrd belysning
2005	Yttertak Hus B (Bvp7A-B)	Utbyte av tätskikt
2004	Tvättstuga 1 (Bvp7C)	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner
2004	Lägenheter	Installation av system för enhetsmätning och debitering av el
2003	Tvättstuga 3 (Bvp7C)	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare
2003	Värmesystem lokaler, garage	Installation av nya radiatorventiler med termostater Injustering värmesystem
2002	Värmesystem lägenheter	Installation av nya radiatorventiler med termostater Injustering värmesystem
2001	Samtliga lägenheter	Installation av bredband
2001	Undre garage	Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt
2000	Övre garage	Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt
2000	Garage	Installation av datoriserat inpasseringssystem
1998	Lägenhetsfönster	Yttre målning av fönster till lägenheter
1997	Samtliga trapphus	Renovering och återställande. Installation av ny belysning
1994	Samtliga 6 hissar	Utbyte av hissmaskiner och styrutrustning
1991	Gårdar	Anläggande av nya planteringar
1991	Samtliga lägenheter	Installation av kabel-TV
1991	Gårdsbjälklag	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt
1991	Garage	Reparation av skadade pelare och balkar
1990	Hus A (TN2-6)	Yttre målning av fönster till lägenheter
1990	Yttertak Hus A (TN2-6)	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt
1990	Hus A (TN2-6)	Stambyte el
1990	Hus A (TN2-6)	Stambyte kök och badrum
1989	Hus B (Bvp7A-B)	Yttre målning av fönster till lägenheter
1989	Yttertak Hus B (Bvp7A-B)	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt
1989	Hus B (Bvp7A-B)	Stambyte el
1989	Hus B (Bvp7A-B)	Stambyte kök och badrum
1988	Hus C (Bvp7C)	Yttre målning av fönster till lägenheter
1988	Yttertak Hus C (Bvp 7C)	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt
1988	Hus C (Bvp7C)	Stambyte el
1988	Hus C (Bvp7C)	Stambyte kök och badrum



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Övriga väsentliga händelser

Under våren 2020 begär totalt 4 lokalhyresgäster nedsättning alternativt anstånd med betalning av lokalhyran med anledning av den pågående Coronapandemin. Styrelsen beslutar i maj 2020 att inte bevilja någon hyresnedsättning, men att gå med på anstånd med betalningen av en tidigare debiterad månadshyra t.o.m. 2020-06-30 för en lokalhyresgäst. Betalningen av denna månadshyra har skett 2020-06-30.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-20. Vid stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

Styrelse

Styrelsen har under 2019-09-01 - 2020-02-20 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Tegnander	Ordförande
Frida Moritz	Vice ordförande
Johan Ahlqvist	Sekreterare
Erik Frösdal	Ledamot
Leif Hagström	Ledamot
Rolf Hugert	Ledamot
Asal Abdi	HSB-ledamot (2019-09-01 - 2019-11-03)
Saša Srndovic	HSB-ledamot (2019-11-04 -)

Styrelsen har under 2020-02-20 - 2020-08-31 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Hans Tegnander	Ordförande
Frida Moritz	Vice ordförande
Leif Hagström	Sekreterare
Staffan Engdahl	Ledamot
Anna Olsson	Ledamot
Saša Srndovic	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Hans Tegnander och Staffan Engdahl.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Hans Tegnander, Frida Moritz, Staffan Engdahl och Anna Olsson. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kristian Rosengren Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit Hans Tegnander, Frida Moritz, Anna Olsson, Leif Hagström (suppleant) och Staffan Engdahl (suppleant).

Valberedning

Valberedningen består av Hedda Malm, Birgitta Lilkaer och Jenny Andersson. Hedda Malm är vald till ordförande i valberedningen.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadqueenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-08-20.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Ekonomisk förvaltning

HSB Stockholm har under verksamhetsåret ansvarat för den löpande bokföringen.



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Förvaltare

Under verksamhetsåret har HSB Stockholm ansvarat för föreningens förvaltning och Conny Skager har varit föreningens förvaltare.

HSB Stockholm har under verksamhetsåret handlagt samtliga lägenhetsöverlåtelser och pantförskrivningar.

Fastighetsskötsel och städning

Under verksamhetsåret har Åkerlunds Fastighetsservice AB ansvarat för fastighetsskötsel, markskötsel samt städning i allmänna utrymmen och garagelokaler.

Bevakning

Under verksamhetsåret har bevakningsföretaget Securitas ansvarat för nattlig rondering i fastighetens allmänna utrymmen och garagelokaler.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 301 (298) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019-20 (2018-19). Under året har 21 (25) överlåtelser skett.

Försäljningspriserna vid lägenhetsöverlåtelse under verksamhetsåret har varierat mellan 86.316 och 135.897 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 103.798 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Andrahandsuthyrningar

Vid verksamhetsårets slut 2020-08-31 var 17 lägenheter upplåtna i andra hand med styrelsens godkännande.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal (räkenskapsår*)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	280	280	280	280	311
Totala Intäkter kr/kvm	1 050	1 046	1 078	1 007	977
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	343	314	370	255	261
Belåning, kr/kvm	3 117	3 352	3 430	3 561	3 809
Räntekänslighet	12%	13%	14%	14%	13%
Drift och underhåll kr/kvm	603	633	605	624	563
Energikostnader kr/kvm	175	197	187	173	176

* Ex. 2019 = 2019-09-01 - 2020-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal (räkenskapsår*)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 046	10 005	10 316	9 629	9 346
Resultat efter finansiella poster	830	858	1 192	918	466
Soliditet	34%	32%	30%	27%	25%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

* Ex. 2019 = 2019-09-01 - 2020-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		10 046 025
Rörelsekostnader	-	8 883 100
Finansiella poster	-	333 079
Årets resultat		829 846

Planerat underhåll	+	1 063 833
Avskrivningar	+	1 389 015
Årets sparande		3 282 694

Årets sparande per kvm total yta 343

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	332 650	3 759 950	396 000	10 448 051	857 924
Reservering till fond 2019			424 000	-424 000	
Ianspråktagande av fond 2019			-396 000	396 000	
Balanserad i ny räkning				857 924	-857 924
Årets resultat					829 846
Belopp vid årets slut	332 650	3 759 950	424 000	11 277 974	829 846

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	11 305 974
Årets resultat	829 846
Reservering till underhållsfond	-424 000
Ianspråktagande av underhållsfond	396 000
Summa till stämmans förfogande	12 107 820

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	12 107 820
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm**

Resultaträkning		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 046 025	10 004 974
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-5 764 900	-6 052 008
Övriga externa kostnader	Not 3	-363 889	-375 574
Planerat underhåll		-1 063 833	-758 610
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-301 463	-244 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 389 015</u>	<u>-1 389 015</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-8 883 100</u>	<u>-8 820 123</u>
Rörelseresultat		1 162 925	1 184 851
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	13 715	13 021
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-346 794</u>	<u>-339 948</u>
Summa finansiella poster		<u>-333 079</u>	<u>-326 927</u>
Årets resultat		829 846	857 924

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 7	<u>43 378 865</u>	<u>44 767 880</u>
	43 378 865	44 767 880

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

<u>43 379 365</u>	<u>44 768 380</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

20 635	18 006
--------	--------

Avräkningskonto HSB Stockholm

1 566 278	3 429 020
-----------	-----------

Övriga fordringar

Not 9	53 520	53 612
-------	--------	--------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	167 911	159 575
--------	---------	---------

<u>1 808 343</u>	<u>3 660 213</u>
------------------	------------------

Kortfristiga placeringar

Not 11	2 000 000	0
--------	-----------	---

Kassa och bank

Not 12	1 553 140	1 550 363
--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

<u>5 361 483</u>	<u>5 210 576</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>48 740 848</u>	<u>49 978 957</u>
-------------------	-------------------

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm****Balansräkning****2020-08-31****2019-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser

332 650

332 650

Upplåtelseavgifter

3 759 950

3 759 950

Yttre underhållsfond

424 000

396 000

4 516 6004 488 600*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

11 277 974

10 448 051

Årets resultat

829 846

857 924

12 107 82011 305 974

Summa eget kapital

16 624 42015 794 574**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

29 062 50031 312 500

29 062 500

31 312 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

750 000

750 000

Leverantörsskulder

313 510

122 393

Skatteskulder

135 764

93 778

Övriga skulder

Not 15

650 304

680 846

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 204 3501 224 865

3 053 928

2 871 882

Summa skulder

32 116 428

34 184 382

Summa eget kapital och skulder**48 740 848****49 978 957**

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	829 846	857 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 389 015	1 389 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 218 861</u>	<u>2 246 939</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 873	-58 133
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	182 046	138 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 390 034</u>	<u>2 327 183</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 250 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 250 000</u>	<u>-750 000</u>
Årets kassaflöde	140 034	1 577 183
Likvida medel vid årets början	4 979 384	3 402 200
Likvida medel vid årets slut	5 119 417	4 979 384

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.



HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,03 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden. Samtliga maskiner och inventarier är fullt avskrivna.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 4 139 189 kr.

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm**

Noter	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 395 200	2 395 200
Hyror lokaler	1 931 205	1 839 672
Hyror garage och bilupställningsplatser	4 903 794	4 827 867
El, enhetsmätning	619 225	644 330
Ovriga intäkter	195 321	305 629
Bruttoomsättning	<u>10 044 745</u>	<u>10 012 698</u>
Avgifts- och hyresbortfall	1 280	-7 680
Hyresförluster	0	-44
	10 046 025	10 004 974
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	775 049	761 150
Reparationer	811 072	781 632
El	665 549	858 410
Uppvärmning	1 395 322	1 467 674
Vatten	247 337	220 122
Sophämtning	98 191	136 910
Fastighetsförsäkring	170 084	146 106
Kabel-TV och bredband	266 108	274 406
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	799 522	788 354
Förvaltningsarvoden	478 300	553 307
Ovriga driftkostnader	58 367	63 939
	5 764 900	6 052 008
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	212 369	195 511
Förbrukningsinventarier och varuinköp	6 435	17 193
Administrationskostnader	42 285	83 955
Extern revision	16 907	14 495
Medlemsavgifter	85 893	64 420
	363 889	375 574
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	212 850	176 700
Revisionsarvode	9 460	9 300
Övriga arvoden	7 095	5 580
Sociala avgifter	72 058	53 336
	301 463	244 916
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 333	1 218
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 913	0
Övriga ränteintäkter	10 469	11 803
	13 715	13 021
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	332 137	338 834
Övriga räntekostnader	14 657	1 114
	346 794	339 948

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm**

Noter		2020-08-31	2019-08-31
Not 7	Byggnader och mark		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Anskaffningsvärde byggnader	68 354 350	68 354 350
	Anskaffningsvärde mark	580 000	580 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 934 350	68 934 350
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-24 166 470	-22 777 455
	Årets avskrivningar	-1 389 015	-1 389 015
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 555 485	-24 166 470
	Utgående bokfört värde	43 378 865	44 767 880
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	36 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	233 000 000	233 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	12 800 000	12 800 000
	Summa taxeringsvärde	381 800 000	381 800 000
Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående anskaffningsvärde	500	500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
	Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar		
	Skattekonto	53 520	53 612
		53 520	53 612
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalda kostnader	166 411	158 759
	Upplupna intäkter	1 500	815
		167 911	159 575
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11	Kortfristiga placeringar		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 000 000	0
		2 000 000	0
Not 12	Kassa och bank		
	SEB	58 292	62 946
	Nordea	7 369	7 369
	Nordea plusgiro	-388	1 056
	Ovriga bankkonton	1 487 866	1 478 992
		1 553 140	1 550 363

**HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm****Noter****2020-08-31****2019-08-31****Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	31967791	1,28%	2021-02-28	7 375 000	750 000
SEB	31967848	0,86%	2021-06-28	5 500 000	0
SEB	32956122	0,98%	2020-10-28	8 500 000	0
SEB	43911341	0,63%	2020-11-28	8 437 500	0
				29 812 500	750 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 29 062 500

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 062 500

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 39 642 500 39 642 500

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld 750 000 750 000

Not 15 Övriga skulder

Depositioner	627 702	619 802
Momsskuld	22 602	61 044
	650 304	680 846

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	56 042	70 300
Förutbetalda hyror och avgifter	578 854	596 351
Övriga upplupna kostnader	569 454	558 214
	1 204 350	1 224 865

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.



HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Noter

2020-08-31 2019-08-31

Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

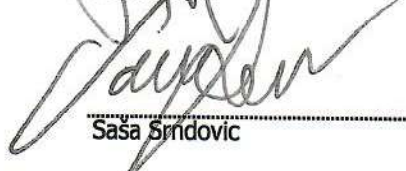
Stockholm, den 16/12 2020


Anna Olsson


Frida Moritz

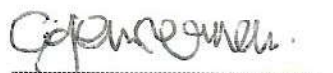

Hans Tegnander


Leif Hagström


Sasa Srdovic


Staffan Engdahl

Vår revisionsberättelse har 2021-01-19 lämnats beträffande denna årsredovisning


KRISTIAN ROSENGREN


Daniel Yousif

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Göken i Stockholm, org.nr. 702000-8194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Göken i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 den 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. Den 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Göken i Stockholm för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 fortlopande 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

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

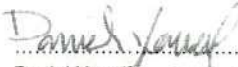
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

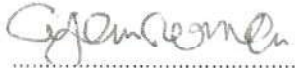
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/1/2021


Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Kristian Rosengren
Av föreningen vald revisor