

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GÖKUNGEN 4

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gökungen 4 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2023.

Verksamhetsberättelse

Styrelse

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

Suppleanter:

Barbro Ejendal	suppleant
Frida Hansson	suppleant (t o m november 2023)

Kassör har varit Karl-Gunnar Roth.

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

Revisorer

Revision av bokslut för 2023 har utförts av revisor Bo Palmblad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 15 mars 2023.

Förutom detta har Styrelsen under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Utöver stadgeenliga utskick, har 3 informationer om aktualiteter och projekt skickats ut till medlemmarna.

Två lägenheter bytte ägare under 2023: nr 6/1102 och 5/1103.

Vi hälsar våra nya medlemmar välkomna till föreningen!

En lägenhet, nr 5/1103, var uthyrd i andra hand fram till november 2023.

Förvaltning

Styrelsen har skött den löpande förvaltningen under året.

Den ekonomiska förvaltningen av föreningen planeras att tas över av Fastighetsägarna från 1 juli 2024.

Drift och underhåll

Cykelförvaring i källaren

Golvbjälklaget har kontrollerats och anledningen till att golvet är ojämnt vid cykelförvaringen är att fyllningen mellan bjälklag och grund sjunkit ihop. Eftersom golvbjälklaget inte är bärande har det ingen betydelse för husets hållfasthet. Bärande delar står på fast mark. Eventuella åtgärder för att få golvet jämnt utreds.

Porten

Nytt handtag på utsidan och knapp på insidan av porten köptes in. Portens utsida tvättades och fernissades under året. Vid demontering av befintliga trycken framkom att det är stora hål under varför täckplåtar måste monteras. Dessa måste specialbeställas för att passa i storlek och vara av obehandlad mässing likt handtag och knapp. Detta tog lång tid varför installation av de nya beslagen utförs 2024.

Diverse

Övrigt underhåll som utförts är t ex:

- byte av filter till fläkten i källaren
- service av hissen
- byte hastighetsregulator till hissen
- översyn av värmekabelanläggningen på tak och i stuprör och åtgärder

Förnyelseinvesteringar

Trädgården

Såsom tidigare informerats har Styrelsen diskuterat möjligheterna att anlägga ett smidesstaket med grindar runt trädgården. Ett idéförslag på totallösning av sophantering, cykelparkering och staket är under utarbetande och kommer att presenteras för medlemmarna under 2024.

Övrigt

Insamling av matavfall

Under året har en ny typ av mindre kärlskåp tagits fram av tillverkaren. Ett skåp med plats för två matavfallskärl kommer under 2024 att köpas in och placeras mittemot befintligt kärlskåp.

Insamlingskärl och påsar mm till medlemmarna beställs när kärlskåpet är installerat.

Energideklaration

Energideklaration utfördes i juni av auktoriserad besiktningsman från Fastighetsägarna.

Brandskyddsarbete

MSB har infört krav på att alla fastighetsägare måste ha ett aktivt brandskyddsarbete och en brandskyddsansvarig. Två brandskyddsplaner har under året tagits fram, en för Styrelsen och en för medlemmarna. Som ett led i arbetet delades brandfiltar och brandvarnare ut till alla medlemmar.

Föreningens lån

Föreningen har två lån hos Stadshypotek/Handelsbanken om sammanlagt 6 640 000 kr.

Den 31/12 2023 var räntan 6,17 % och 6,07 %.

Som säkerhet för lånen finns erforderliga pantbrev.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde år 2023 var 82 307 000 kr varav mark 56 543 000 kr och byggnad 25 764 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

Under andra halvåret 2023 låstes delar av banktillgodohavandena på ett konto med 3,3% ränta.

Under året avslutades föreningens plusgiro och endast bankgiro används.

Föreningen erhöll efter ansökan till Skatteverket elstöd på 16 250 kr.

Nyckeltal	2023	2022
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	524	524
Årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna	45,5%	48,3%
Skuldsättning per kvadratmeter	3142	3190
Sparande per kvadratmeter	205	257
Räntekänslighet	3,7%	3,9%
Energikostnad per kvadratmeter	291	272

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

Styrelsen föreslår stämman att 40 000 kr avsätts till fonden för yttre underhåll.

Årets resultat på 8 887 kr föreslås balanseras i ny räkning.

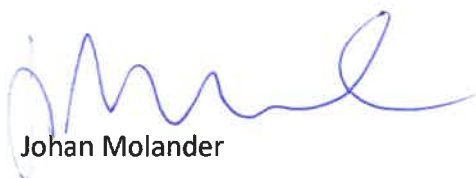
Stockholm i april 2024



Mia Snygg



Maria Hendsel



Johan Molander



Charlotte Gunsell



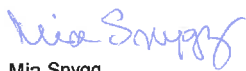
Kristina Guven

BOSTADSTRÄTTSFÖRENINGEN GÖKUNGEN 4 Org nr 716416-6022

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER	2023	2022
Månadsavgifter	878 274	878 414
Hyror	935 564	843 980
Fastighetsskatt	76 600	76 600
Ränteintäkter	20 338	0
Övrig intäkter	19 926	18 828
Summa intäkter	1 930 702	1 817 822
KOSTNADER		
Fjärrvärme	455 323	399 588
El	90 623	113 169
Vatten	69 805	61 307
Sophämtning/Sotning	27 282	22 500
Avgift fiberbredband	47 250	43 500
Försäkring/Anticimex	51 644	46 900
Löpande underhåll	102 933	132 075
Fastighetsskötsel	169 326	169 420
Övriga kostnader	16 712	18 875
Avsättning fond för yttre underhåll	40 000	100 000
Avskrivning Fastighet/inventarier	383 870	431 738
Räntekostnader	340 483	151 255
Skatt	126 564	116 022
Summa kostnader	1 921 815	1 806 349
Årets resultat	8 887	11 473

Stockholm i mars 2024


Mia Snygg
Ordförande


Kristina Aziz Guven



Maria Hensel



Charlotte Günsell Johan Molander

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	23-12-31	22-12-31
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Plusgiro	0	191 571
Bank	1 387 393	882 907
Fordran	8 000	7 250
Summa omsättningstillgångar	1 395 393	1 081 728
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Fastighet (not 1)	15 256 150	15 640 020
Summa anläggningstillgångar	15 256 150	15 640 020
Summa tillgångar	16 651 543	16 721 748
Skulder och eget kapital		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	182 391	111 142
Förutbetalda intäkter	72 389	162 730
Summa	254 780	273 872
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån SHB	6 640 000	6 740 000
Summa	6 640 000	6 740 000
<i>Eget kapital</i>		
Fond för yttre underhåll (not 2)	1 615 000	1 575 000
Medlemmarnas insättningskapital	8 132 000	8 132 000
Balanserat resultat	876	-10 597
Årets resultat	8 887	11 473
Summa eget kapital	9 756 763	9 707 876
Summa skulder och eget kapital	16 651 543	16 721 748



Kassaflödesanalys

<i>Den löpande verksamheten</i>	2023
Rörelseresultat	369 032
Avskrivningar	383 870
Erlagd ränta och ränteintäkter	-320 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	432 757
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-750
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	71 249
Ökning(-)/Minskning (+) av övr. kortfristiga skulder	-90 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	412 915
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Amortering av låneskulder	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000
Årets kassaflöde	312 915
Likvida medel vid årets början	1 074 478
Likvida medel vid årets slut	1 387 393

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Noter till Balansräkningen 2023**Not 1****Fastighet****8 120 450****2001-02 Nya stammar nr 1 - 4, 7****4 931 632**

Avskrivning 2002 – 2022

1 590 320

Upplösning fond 2002

800 000

Avskrivning 2023

87 632

2 477 952

2 453 680

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

Avskrivning 2007 – 2022

1 006 779

Upplösning av fond 2014 (del av)

265 000

Avskrivning 2023

85 116

1 356 895

1 113 840

2009-10 Skyddsdörrar**1 522 751**

Avskrivning 2009 – 2022

439 960

Avskrivning 2023

40 801

480 761

1 041 990

2011-17 Fönsterrenovering**2 016 233**

Avskrivning 2011 – 2022

746 686

Avskrivning 2023

82 873

829 559

1 186 674

2016 Elrenovering**177 649**

Avskrivning 2016 – 2022

103 628

Avskrivning 2023

14 804

118 432

59 217

2016 Expansionskärl**62 719**

Avskrivning 2016 – 2022

43 904

Avskrivning 2023

6 272

50 176

12 543

2016 Gården**370 877**

Avskrivning 2016 – 2022

64 904

Avskrivning 2023

9 272

74 176

296 701

2017 Ventilbyte**251 697**

Avskrivning 2017 – 2022

60 000

Avskrivning 2023

10 000

70 000

181 697

2017 Ventilaiton källaren**224 800**

Avskrivning 2017 – 2022

60 000

Avskrivning 2023

10 000

70 000

154 800

2021 Tvättstugan**463 732**

Avskrivning 2021 – 2022

46 400

Avskrivning 2023

23 200

69 600

394 132

2021-2022 Avloppstam**277 726**

Avskrivning 2021 – 2022

23 400

Avskrivning 2023

13 900

37 300

240 426

383 870**Utgående Balans****15 256 150****Not 2****Fond för yttre underhåll**

Ingående Balans

1 575 000

Årets avsättning

40 000

Utgående Balans**1 615 000**

Till Årsmötet i BRF Gökungen 4
Organisations nr 716416-6022

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2023 i BRF Gökungen 4.

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

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

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

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Södertälje den 6 maj 2024



Bo Palmblad