

Årsredovisning 2024

Brf Göken 31

769612-0067



Välkommen till årsredovisningen för Brf Göken 31

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-08 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Västergök 5	2018	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Byggår 1913.

Föreningen har 4 hyreslägenheter och 39 bostadsrätter om totalt 2 761 kvm. Byggnadernas totalyta är 2761 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Arasteh	Ordförande
Anders Hansson	Styrelseledamot
Andes De Paula Diaz	Styrelseledamot
Birgit Lundberg Engelbrecht	Styrelseledamot
Keivan Arab-Halvaei	Styrelseledamot
Maria Teresia Thoresson	Styrelseledamot
Pär Westerlund	Styrelseledamot
Filip Göthe	Suppleant
Sibo Wei	Suppleant
Jakob Virtanen	Suppleant

Valberedning

Christer Pettersson
Christina Skodra Pettersson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Fredrik Åborg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-08-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte hängrännor och stuprör
Lokal gatuhus omvandlad till två bostadsrätter
Byte kallvattenledningar horisontella
- 2023** ● Entréporter renoverade
Byte värmereglage
Automatisk avgasning av värmesystem
Nya termostater och tätning på alla radiatorer
- 2022-2021** ● Renovering ventilationskanaler
Byggt nya förråd i källare
Renoverat hiss
Renoverat innergård
Installerat fiberinternet (OwnIT)
Renoverat fönster (ramar och bytt till energiglas) och lagt ny tätlist
- 2020-2019** ● Nya säkerhetsdörrar
Delvis bytt huvudstammar VA
Byggt nya förråd
- 2016** ● Byte hisskorg
- 2010** ● Partiellt VA stambyte i gatuhus

Planerade underhåll

- 2025** ● Relining samtliga avloppsstammar (förväntad färdigställande v.24, 2025)
Renovering ena kungsbalkongen och därtill trasig puts (mot innergård)
Byte av el stigar och el central
Renovera trapphusen

Avtal med leverantörer

Fiber	OwnIT
Hisservice	Nacka Hisservice
Mattservice	Elis Textil
Takservice	A.W. Jonaeson Bleck- & Plåtslageri

TV, Bredband Tele2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 slutfördes flera strukturella förändringar i fastigheten med tydligt fokus på långsiktig värdeökning och ekonomisk stabilitet. En tidigare kommersiell lokal omvandlades till två bostadsrätter om totalt 99 kvm (46 kvm och 53 kvm). Lokalen hade sålts redan under föregående år till Kungsgripen Falkenberg AB, som ansvarade för renovering och vidareförsäljning. Därmed har föreningen nu helt avvecklat sitt bestånd av kommersiella lokaler – en förändring som också bör ses som indirekt underhåll i fastighetens bottenplan.

Under året ombildades tre hyresrätter (59 kvm, 53 kvm och 32 kvm; totalt 144 kvm) till bostadsrätter genom utköp. En av tre bostadsrätter tillträdades under 2024 medan de övriga två tillträdades under 2025. Utköpen, som redovisats som "Övriga externa kostnader" för 2024, kommer redovisningsmässigt att påverka föreningens ekonomi positivt först när tillträden genomförts dvs. under 2025.

I dagsläget återstår fyra hyresrätter om sammanlagt 300 kvm, vilka bedöms som potentiella värdebärande tillgångar i föreningens framtida ekonomi.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 572 539	2 249 784	1 991 487	2 055 008
Resultat efter fin. poster	-4 027 864	-2 815 258	-1 522 702	-2 120 019
Soliditet (%)	78	76	77	74
Yttre fond	4 949 076	4 713 691	4 877 258	6 162 319
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	123 000 000	98 573 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	889	736	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,8	65,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 500	16 058	16 542	17 814
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 033	13 219	13 265	14 954
Sparande per kvm totalyta, kr	-827	-469	51	239
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	36	38	23
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	187	182	150	150
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	20	24	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	261	238	211	197
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,62	3,79	1,33	-
Räntekänslighet (%)	17,23	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

Det negativa resultatet för räkenskapsåret 2024 förklaras främst av de strategiska utköpen av hyresrätter samt underhåll av fastigheten. Dessa åtgärder innebär dock att föreningen stärker sin långsiktiga ekonomi. Försäljningsintäkterna från ombildade lägenheter har under året i huvudsak använts till amorteringar och underhåll – med effekten att framtida ränte- och driftkostnader minskar.

Styrelsen har fortsatt dialog med hyresgästerna kring omvandling till bostadsrätt, där erbjudanden om rabatt på köp eller utköp av föreningen används som incitament. Omställningen från hyresrätter till bostadsrätter är en viktig del i föreningens strategi att förbättra likviditet och balansräkning över tid.

För att möta ränterisker och säkra kassaflödet har föreningens lån delats upp i fyra delar med olika löptider – tre delar bundna till 2025-09, 2027-02 och 2029-02 respektive, samt en rörlig. Samtidigt har föreningen gjort extra amorteringar i takt med att omvandlade lägenheter sålts, vilket bidragit till en mer robust finansiell ställning.

Avgifterna har bibehållits på nuvarande nivå sedan höjningarna 2023. Dessa täcker föreningens löpande kostnader och räntor, vilket är ett resultat av aktiv kostnadskontroll. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att sänka de löpande drift- och räntekostnaderna genom att omförhandla tjänster med leverantörer samt konkurrensutsätta offerter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	116 078 059	-	7 288 812	123 366 871
Upplåtelseavgifter	18 333 042	-	3 483 788	21 816 830
Fond, yttre underhåll	4 713 691	-	235 385	4 949 076
Direkt kapitaltillskott	0	-	229 254	229 254
Balanserat resultat	-14 198 292	-2 815 258	-235 385	-17 248 935
Årets resultat	-2 815 258	2 815 258	-4 027 864	-4 027 864
Eget kapital	122 111 242	0	6 973 990	129 085 232

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 248 935
Årets resultat	-4 027 864
Totalt	-21 276 799

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	237 598
Att från yttre fond i anspråk ta	-48 038
Balanseras i ny räkning	-21 466 359
	-21 276 799

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 572 539	2 249 784
Övriga rörelseintäkter	3	137 627	244 444
Summa rörelseintäkter		2 710 166	2 494 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 786 574	-1 390 713
Övriga externa kostnader	9	-1 730 298	-1 048 655
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 696 105	-1 516 725
Summa rörelsekostnader		-5 212 978	-3 956 093
RÖRELSERESULTAT		-2 502 812	-1 461 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 758	35 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 610 810	-1 388 844
Summa finansiella poster		-1 525 052	-1 353 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 027 864	-2 815 258
ÅRETS RESULTAT		-4 027 864	-2 815 258

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	157 672 249	159 139 100
Pågående projekt		812 130	0
Summa materiella anläggningstillgångar		158 484 379	159 139 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 484 379	159 139 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 054	0
Övriga fordringar	12	2 962 365	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	92 980	0
Summa kortfristiga fordringar		3 071 399	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 856 534	1 896 117
Summa kassa och bank		1 856 534	1 896 117
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 927 933	1 896 117
SUMMA TILLGÅNGAR		163 412 312	161 035 216

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		142 526 194	131 753 594
Kapitaltillskott		2 886 761	2 657 507
Fond för yttre underhåll		4 949 076	4 713 691
Summa bundet eget kapital		150 362 031	139 124 792
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 248 935	-14 198 292
Årets resultat		-4 027 864	-2 815 258
Summa ansamlad förlust		-21 276 799	-17 013 550
SUMMA EGET KAPITAL		129 085 232	122 111 242
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	7 676 432
Summa långfristiga skulder		0	7 676 432
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		33 223 300	28 886 868
Leverantörsskulder		516 473	75 413
Skatteskulder		131 979	65 149
Övriga kortfristiga skulder		5 859	2 058 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	449 468	161 229
Summa kortfristiga skulder		34 327 079	31 247 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 412 312	161 035 216

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 502 812	-1 461 865
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 696 105	1 516 725
	-806 707	54 860
Erhållen ränta	85 758	35 451
Erlagd ränta	-1 644 262	-1 426 244
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 365 211	-1 335 933
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 797 334	318 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 223 443	-603 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 385 988	-1 620 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 041 384	171 438 959
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 041 384	171 438 959
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	11 001 854	-134 411 101
Amortering av lån	-3 340 000	-36 692 228
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 661 854	-171 103 329
ÅRETS KASSAFLÖDE	234 482	-1 285 126
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 896 117	3 181 243
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 130 599	1 896 117

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.

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	2 - 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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 927 880	1 564 920
Hysesintäkter, bostäder	549 567	603 574
Kabel-TV/Bredband	68 933	68 004
Intäktsreduktion	-684	0
Övriga intäkter	26 843	13 286
Summa	2 572 539	2 249 784

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-55	0
Elprisstöd	0	16 306
Återbetaln. all Framtid	130 995	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	123 000
Övriga rörelseintäkter	6 687	105 138
Summa	137 627	244 444

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	53 146	8 096
Besiktning och service	63 395	32 783
Städning	52 500	0
Trädgårdsarbete	0	5 890
Snöskottning	24 014	13 913
Övrigt	6 000	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	6 078
Summa	199 055	66 761

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	78 689	3 762
Bostäder	4 700	0
Tvättstuga	22 607	9 618
Trapphus/port/entr	11 375	0
Källarutrymmen	95 133	0
Vind	0	9 019
Dörrar och lås/porttele	151 776	23 676
VA	81 772	102 362
El	23 851	0
Hissar	19 351	19 764
Fönster	2 472	0
Balkonger	-3 751	35 180
Gård/markytor	0	96 057
Summa	487 975	299 438

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
VA	0	2 213
Fasader	48 038	0
Summa	48 038	2 213

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	87 843	100 374
Uppvärmning	543 463	503 930
Vatten	126 050	55 286
Sophämtning	179 622	183 243
Summa	936 978	842 832

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	4 648	49 791
Kabel-TV	4 050	5 739
Bredband	39 000	45 120
Fastighetsskatt	66 830	78 820
Summa	114 528	179 470

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	1 382 078	747 586
Förbrukningsmaterial	5 989	0
Juridiska kostnader	79 994	19 938
Revisionsarvoden	48 625	79 009
Ekonomisk förvaltning	89 863	176 586
Konsultkostnader	123 750	25 536
Summa	1 730 298	1 048 655

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 610 810	1 387 475
Övriga räntekostnader	0	1 369
Summa	1 610 810	1 388 844

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 807 380	331 614 761
Årets inköp	229 254	-165 807 380
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	166 036 634	165 807 380
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 668 281	-11 819 837
Årets avskrivning	-1 696 105	5 151 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 364 386	-6 668 281
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 672 249	159 139 100
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>96 534 623</i>	<i>96 534 623</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark	86 000 000	86 000 000
Summa	123 000 000	123 000 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	2 688 300	0
Nabo Klientmedelskonto	273 981	0
Borgo	85	0
Summa	2 962 365	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 370	0
Fastighetsskötsel	14 040	0
Försäkringspremier	51 126	0
Kabel-TV	2 118	0
Bredband	7 920	0
Förvaltning	12 406	0
Summa	92 980	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-11-28	3,13 %	8 241 440	
SEB	2025-11-28	3,13 %	8 566 762	
SEB	2025-09-28	4,59 %	7 848 336	
SEB	2025-12-28	3,15 %	8 566 762	
Summa			33 223 300	0
Varav kortfristig del			33 223 300	28 886 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 223 300 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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 377	113 856
El	8 129	0
Uppvärmning	61 481	0
Vatten	17 627	0
Utgiftsräntor	13 921	47 373
Förutbetalda avgifter/hyror	207 933	0
Summa	449 468	161 229

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	64 000 000	64 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter Riksbankens räntebesked i januari 2025, där styrräntan sänktes till 2,25 %, har marknadens förväntningar skiftat mot ytterligare räntesänkningar under andra halvåret 2025. Styrelsen följer utvecklingen noga för att kunna fatta välinformerade beslut som stärker föreningens ekonomi. Planeringen för kommande år fokuserar på finansiell beredskap och hållbarhet: • En likviditetsbuffert om 1mSEK för oförutsedda kostnader • 2.5mSEK avsatta för planerat underhåll under perioden 2025–2029 • Ytterligare amorteringar av föreningens lån Denna strategi förväntas ge en gynnsam "trippel-effekt" på ekonomin genom att sänka skuldsättningen, öka antalet bostadsrättskvadratmeter och minska räntekostnaderna – vilket tillsammans bidrar till en långsiktigt starkare föreningsekonomi.

Underskrifter

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

Stockholm

Anders Hansson
Styrelseledamot

Andes De Paula Diaz
Styrelseledamot

Jacob Arasteh
Ordförande

Jakob Virtanen
Styrelseledamot

Keivan Arab-Halvaei
Styrelseledamot

Maria Teresia Thoresson
Styrelseledamot

Pär Westerlund
Styrelseledamot

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

MT Revision
Fredrik Åborg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.07.2025 11:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.06.2025 15:46

DOCUMENT ID:

r1o8rGgBlg

ENVELOPE ID:

r1FLSMESgg-r1o8rGgBlg

DOCUMENT NAME:

Brf Göken 31, 769612-0067 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

SHA-512:

efbeea4a8d8e14a561f3f9aecba3f05c60c5c66aa686214
c707bef379abc67788553fe9cea29e2bd2d889e0fd764ee
86f168600461bd3e1c0b772e05c1264b15

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KEIVAN ARAB-HALVAEI keivan.halvaei@gmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2025 09:38 30.06.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 164.10.46.61
2. JAKOB VIRTANEN jakob-30@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2025 09:42 30.06.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 194.192.107.222
3. Jacob Amjad Arasteh jacob.arasteh@protonmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2025 17:46 30.06.2025 16:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.64
4. ANDERS HANSSON andershanssonmejl@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2025 18:17 01.07.2025 18:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.91.103
5. Maria Teresia Thoresson mariateresia.thoresson@gmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2025 21:32 01.07.2025 20:34	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.4.20
6. Pär Westerlund par.westerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	01.07.2025 23:48 30.06.2025 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.204.63
7. ANDES JULIAO DAVID DE PAULA DIAZ andes_de_paula@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.07.2025 08:47 01.07.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.181
8. FREDRIK ÅBORG fredrik.aborg@mtrevision.se	 Signed Authenticated	02.07.2025 11:51 02.07.2025 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.99.66

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

Attachments

No attachments related to this 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

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 2024.

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 2024-12-31 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 revisionssed 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 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.

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 2024 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.

Anmärkning

Föreningens ordinarie föreningsstämma under räkenskapsåret har inte hållits inom föreskriven tid enligt lag om ekonomiska föreningar och stadgarna, som anger att stämman ska hållas senast sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.07.2025 11:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.06.2025 15:46

DOCUMENT ID:

By-t8BGgrel

ENVELOPE ID:

BygY8SzgHgg-By-t8BGgrel

DOCUMENT NAME:

Brf Göken 31 RB 2024.pdf

3 pages

SHA-512:

3b909d6f44aafb8b6210e3c782a046c6aea8244c639cf8
e0fadf7347231d37f4d64ccf1c0d1d4c7f293bf7c012540
25fb76c0d15befa2aa3b4fc96002fdd72f

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK ÅBORG	Signed	02.07.2025 11:52	eID	Swedish BankID
fredrik.aborg@mtrevision.se	Authenticated	02.07.2025 11:52	Low	IP: 31.208.99.66

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

Attachments

No attachments 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

 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