



HSB - där möjligheterna bor

HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm

Årsredovisning

Verksamhetsåret 2021 - 22



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-8194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1930.

Föreningen äger och förvaltar

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Göken 40	1960-01-01	1930

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
279	Parkeringar och garageplatser	0
16	lokaler (hyresrätt)	1080
218	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8486
Totalt 513 objekt		9566

Föreningens lägenheter fördelas på: 71 st 1 rok, 135 st 2 rok, 12 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Tegnander	Ordförande	2016-05-02	
Leif Hagström	Ledamot	2016-05-02	2022-02-28
Hedda Malm	Ledamot	2022-03-01	
Saša Srdovic	HSB-ledamot	2020-03-12	
Frida Moritz	Ledamot	2014-03-11	2022-02-28
Jonas Palmqvist	Ledamot	2022-03-01	
Staffan Beck	Ledamot	2020-03-12	
Rui-Xin Li	Ledamot	2022-03-29	
Lukas Udell	Ledamot	2021-02-24	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Staffan Beck, Lukas Udell och Hans Tegnander.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Staffan Beck, Hedda Malm, Lukas Udell och Hans Tegnander.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Jenny Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Birgitta Lilkaer (sammankallande), Britt Hansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-02-28. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har sänkts med 10 % 2022-04-01.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-08-30.

Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

Sprinkleranläggningen i garaget har renoverats.

Två nya sittbänkar har placerats på lilla gården vid Ture Nermans gränd.

Flera utemöbler har placerats på stora gården vid Baltzar von Platens gata.

Nya utemöbler har efter behov ersatt trasiga eller saknade utemöbler på trapphusbalkongerna.

Utbyte av styrsystem och hissmotor samt renovering av hisskorg i hiss TN2.

Nya förstärkta ståldörrar har installerats till nödutgångarna från garaget till stora gården.

Efter verksamhetsårets slut har följande större åtgärder genomförts:

Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåt detaljer på yttertak till hus C (BvP7C).

Större åtgärder genomförda fr.o.m. 1988 är redovisade nedan.

Årtal	Ändamål
2021	Ombyggnad av belysningsarmaturer i samtliga 6 trapphus. Belysningsarmaturerna har efter ombyggnaden försetts med LED-ljuskällor.
2021	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1, Baltzar von Platens gata 7 C.

- 2021 Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner i tvättstuga 3, Baltzar von Platens gata 7C.
- 2021 Renovering av ytskikt i mangelrum samt övriga allmänna utrymmen vid tvättstugor, Baltzar von Platens gata 7 C.
- 2021 Utbyte av en tvättmaskin i tvättstuga 4, Ture Nermans gränd 6.
- 2020 Utbyte av cirkulationspump för varmvatten i fastighetens undercentral för fjärrvärme.
- 2020 Installation av hjärtstartare i samtliga 6 trapphus.
- 2020 Utbyte av en torktumlare i tvättstuga 3 (Bvp7C).
- 2020 Utbyte av två dräneringsbrunnar i övre- respektive undre garaget samt ombyggnad av en dräneringsränna i garagets övre tvätthall.
- 2020 Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 5 (TN2).
- 2020 Ombyggnad av samtliga 6 sopsäcksväxlare till s.k. rullkärlsväxlare för sopnedkastan.
- 2019 Installation av 24 laddstationer för el-fordon i övre garaget.
- 2018-19 OVK-besiktning samt rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter.
- 2018 Installation av nya garageportar till övre och undre garaget.
- 2017 Renovering och målning av samtliga entréportar.
- 2017 Renovering och målning av fönster och dörrpartier till butiker.
- 2015-16 Ombyggnad av gårdar och planteringar.
- 2013-14 Totalrenovering av samtliga fasader.
- 2013-14 Renovering av samtliga balkonger. Nya tätskikt och balkongplattor samt nya smidesräcken i ursprunglig stil har monterats.
- 2012 Installation av passersystem med kodlås och beröringsfria avläsare till samtliga entréportar.
- 2011 Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 2 (Bvp7C).
- 2010 Installation av högtryckstvättar och dammsugare i tvätthallar i garaget.
- 2009 Renovering av lägenheternas fönster samt installation av energiglas.
- 2009 Installation av datoriserat passersystem till allmänna utrymmen.
- 2006 Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 4 (TN6).
- 2006 Installation av behovsstyrd belysning i garaget.
- 2005 Utbyte av tätskikt till yttertak Hus B (BvP7A-B).
- 2004 Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner i tvättstuga 1 (Bvp7C).
- 2004 Installation av system för enhetsmätning och debitering av el till samtliga lägenheter och lokaler.
- 2003 Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 3 (Bvp7C).
- 2003 Installation av nya radiatorventiler med termostater till lokaler och garage samt injustering av värmesystem.
- 2002 Installation av nya radiatorventiler med termostater till lägenheter samt injustering av värmesystem.
- 2001 Installation av bredband till samtliga lägenheter och lokaler.
- 2001 Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt i undre garage.
- 2000 Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt i övre garage.
- 2000 Installation av datoriserat passersystem till garaget.
- 1998 Yttre målning av fönster till samtliga lägenheter.
- 1997 Renovering av samtliga trapphus. Installation av nya belysningsarmaturer i ursprunglig stil.
- 1994 Utbyte av hissmaskiner och styrutrustning till samtliga 6 hissar.
- 1991 Anläggande av nya planteringar på föreningens gårdar.

1991	Installation av kabel-TV i samtliga lägenheter.
1991	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till gårdsbjälklag.
1991	Reparation av strukturella skador på pelare och balkar i garage.
1990	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus A (TN2-6).
1990	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak hus A (TN2-6).
1990	Stambyte el i hus A (TN2-6).
1990	Stambyte rör i kök och badrum i hus A (TN2-6).
1989	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus B (BvP7A-B).
1989	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak i hus B (BvP7A-B).
1989	Stambyte el i hus B (BvP7A-B).
1988	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus C (BvP7C).
1988	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak i hus C (BvP7C).
1988	Stambyte el i hus C (BvP7C).
1988	Stambyte rör i kök och badrum i hus C (BvP7C).

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 4 (TN6).
2023	Utbyte av styrsystem och hissmotorer samt renovering av hisskorgar i hissar TN4 och 6.
2023	Utbyte av styrsystem och hissmotorer samt renovering av hisskorgar i hissar BvP7A, B och C.
2023	Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåtdetaljer på yttertak till hus A (TN2-6).
2023-24	Utbyte av värmeväxlare för värme och tappvarmvatten samt utbyte av styr- och reglerutrustning i undercentral för fjärrvärme.
2023-24	Renovering och bättringsmålning av ytskikt i samtliga trapphus.
2023-24	Yttre målning av fönster till lägenheter.
2024-25	Reparation av skador på betongkonstruktioner samt renovering och målning av ytskikt i garage.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 298 och under året har det tillkommit 35 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 303.

Försäljningspriserna vid lägenhetsöverlåtelse under verksamhetsåret har varierat mellan 96 629 och 140 196 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 115 541 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Vid verksamhetsårets slut 2022-08-31 var 10 lägenheter upplåtna i andra hand med styrelsens godkännande.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	239	312	343	314	370
Skuldsättning, kr/kvm	2 803	2 881	3 117	3 352	3 430
Räntekänslighet, %	12	12	12	13	14
Energikostnad, kr/kvm	234	194	175	197	187
Driftskostnad, kr/kvm	720	647	603	633	605
Årsavgifter, kr/kvm	271	280	280	280	280
Totala intäkter, kr/kvm	980	982	1 050	1 046	1 078
Nettoomsättning, tkr	10 135	9 911	10 046	10 005	10 316
Resultat efter finansiella poster, tkr	904	928	830	858	1 192
Soliditet, %	39	37	34	32	30

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	332 650	0	0	332 650
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 759 950	0	0	3 759 950
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	494 000	0	2 073 151	2 567 151
S:a bundet eget kapital, kr	4 586 600	0	2 073 151	6 659 751
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 037 820	927 893	-2 073 151	10 892 562
Årets resultat, kr	927 893	-927 893	904 149	904 149
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 965 713	0	-1 169 002	11 796 711
S:a eget kapital, kr	17 552 313	0	904 149	18 456 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 504 000 kr samt ianspråktagande skett med 430 849kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	12 965 714
Årets resultat, kr	904 149
Reservation till underhållsfond, kr	-2 504 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	430 849
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 796 712

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 796 712

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	10 134 569	9 911 432
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-6 816 203	-6 005 784
Övriga externa kostnader	Not 3	-543 844	-423 210
Planerat underhåll		-430 849	-666 024
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-312 962	-303 639
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 845	-1 389 015
Summa rörelsekostnader		<u>-9 058 703</u>	<u>-8 787 672</u>
Rörelseresultat		1 075 866	1 123 760
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	22 628	22 656
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-194 345	-218 522
Summa finansiella poster		<u>-171 717</u>	<u>-195 866</u>
Årets resultat		904 149	927 893

Balansräkning		2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 722 505	41 989 850
Pågående nyanläggningar	Not 8	0	306 250
		<u>41 722 505</u>	<u>42 296 100</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 723 005</u>	<u>42 296 600</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		149 673	3 898
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 008 108	926 632
Övriga fordringar	Not 10	6 413	6 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	144 693	149 488
		<u>1 308 887</u>	<u>1 086 320</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 13	1 521 430	1 567 440
Summa omsättningstillgångar		<u>5 830 317</u>	<u>5 653 760</u>
Summa tillgångar		<u>47 553 323</u>	<u>47 950 360</u>

Balansräkning	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	332 650	332 650
Upplåtelseavgifter	3 759 950	3 759 950
Yttre underhållsfond	2 567 151	494 000
	<u>6 659 751</u>	<u>4 586 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 892 563	12 037 820
Årets resultat	904 149	927 893
	<u>11 796 712</u>	<u>12 965 714</u>
Summa eget kapital	<u>18 456 463</u>	<u>17 552 314</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 26 812 500	27 562 500
Leverantörsskulder	200 588	618 363
Skatteskulder	31 883	53 298
Övriga skulder	Not 16 727 261	657 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 324 628</u>	<u>1 506 213</u>
	29 096 860	30 398 047
Summa skulder	29 096 860	30 398 047
Summa eget kapital och skulder	<u>47 553 323</u>	<u>47 950 360</u>

Kassaflödesanalys	2022-08-31	2021-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	904 149	927 893
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	954 845	1 389 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 858 994	2 316 908
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-141 091	82 377
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-551 187	531 619
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 166 716	2 930 904
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-381 250	-306 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-381 250	-306 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-750 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-750 000	-2 250 000
Årets kassaflöde	35 466	374 654
Likvida medel vid årets början	5 494 072	5 119 417
Likvida medel vid årets slut	5 529 538	5 494 072

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

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.

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 1,72 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % 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.

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 297 297	2 395 200
Individuell mätning el	782 779	521 253
Hyror lokaler	2 056 366	2 037 499
Hyror garage och biluppställningsplatser	4 849 672	4 799 235
Övriga intäkter	194 868	212 340
Bruttoomsättning	<u>10 180 982</u>	<u>9 965 527</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-36 270	-47 660
Hyresförluster	-10 143	-6 435
	10 134 569	9 911 432
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	812 109	817 636
Reparationer	697 847	850 574
El	1 192 507	705 351
Uppvärmning	1 711 936	1 538 617
Vatten	258 245	153 941
Sophämtning	105 019	74 911
Fastighetsförsäkring	178 476	184 976
Kabel-TV och bredband	269 298	265 255
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	838 062	806 062
Förvaltningsarvoden	689 178	551 577
Övriga driftkostnader	63 527	56 884
	6 816 203	6 005 784
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	378 927	238 780
Hyror och arrenden	0	-300
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 698	2 236
Administrationskostnader	48 950	77 824
Extern revision	23 250	17 104
Konsultkostnader	35 700	23 146
Medlemsavgifter	46 319	64 420
	543 844	423 210
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	217 350	214 200
Revisionsarvode	9 660	9 520
Övriga arvoden	7 425	7 140
Sociala avgifter	72 536	72 779
Övriga personalkostnader	5 991	0
	312 962	303 639
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	467	726
Ränteintäkter HSB bunden placering	12 131	12 510
Övriga ränteintäkter	10 030	9 420
	22 628	22 656
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	191 403	215 801
Övriga räntekostnader	2 942	2 721
	194 345	218 522

Noter	2022-08-31	2021-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	68 354 350	68 354 350
Anskaffningsvärde mark	580 000	580 000
Årets investeringar	687 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 621 850	68 934 350
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-26 944 500	-25 555 485
Årets avskrivningar	-954 845	-1 389 015
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 899 345	-26 944 500
Utgående bokfört värde	41 722 505	41 989 850
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	265 000 000	233 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 000 000	12 800 000
Summa taxeringsvärde	437 000 000	381 800 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	306 250	0
Årets investeringar	-306 250	306 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	306 250
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	22 913	22 802
Övriga fordringar	-16 500	-16 500
	6 413	6 302
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	142 598	147 150
Upplupna intäkter	2 095	2 339
	144 693	149 488

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter

2022-08-31 2021-08-31

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåtdetaljer på yttertak till hus C (BvP7C).

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Hans Tegnander.....
Hedda Malm.....
Jonas Palmqvist.....
Lukas Udell.....
Rui-Xin Li.....
Saša Srdovic.....
Staffan Beck.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning.....
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 2021-09-01--2022-08-31.

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 2022 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. Revisorernas 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 från BoRevision 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.

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 2021-09-01--2022-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 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

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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Andersson
Av föreningen vald revisor