

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gökungen nr 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Anders Kumlin	Ordförande
Petrea Bosdotter Defruit	Ledamot
Sture Eriksson	Ledamot
Anna Pejmo	Ledamot

Mattias Moskowicz	Suppleant
Michael Öhr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Victoria Appelqvist	Ordinarie Intern	

Valberedning

Eva-Karin Dahlström Erdenius	Sammanställande
Robin Einarsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÖKUNGEN 5	1984	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

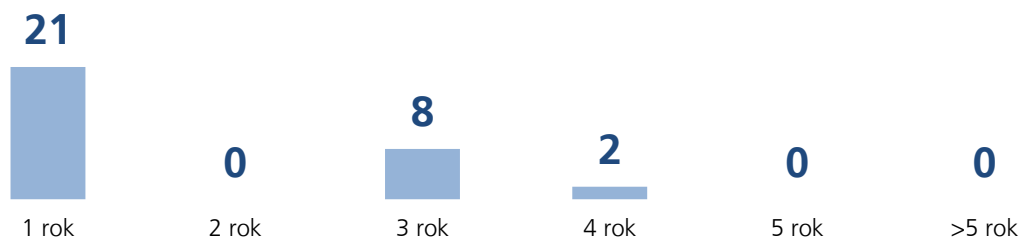
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 733 m², varav 1 733 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Lager

Kommentar

234 kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Kontroll av gasledning	2022
Renovering/byte av samtliga fönster	2021
OVK-besiktning	2021
Nytt hissmaskineri	2020
Nytt gårdsbjälklag, gårdsrenovering	2020
Nytt cykelrum	2020
Reparation av fasad mot gatan	2019
Spolning av avloppsstammar	2019
Ventilation Åtgärdad	2017
Byte av elcentral mm.	2017
Ny entré	2016
Renovering av hisskorg	2016
Installation av fiber	2016 - 2017
Fast monterad matta i entrén och hissen	2015
Installation av säkerhetsdörrar och postboxar	2015 - 2016
Ny torktumlare och ventilation i tvättstugan	2015
OVK-besiktning	2014
Nya tvättmaskiner i tvättstugan	2014
Omläggning av hela yttertaket	2014 - 2015
Elrummet förberett för 3-fas till lägenheterna	2014
Upprättande av drifts- och underhållsplan för fastigheten	2014 - 2015
Bygge av 6 balkonger och 2 uteplatser	2013
Planteringar framför entrén	2013
Renovering av kungsbalkongen åt gården	2013
Ny sopanläggning	2013
Stambyte	2010
Reparation av rökkanaler	2009
Planerat underhåll	År
Reparation av kungsbalkong mot gatan	2025-2028
Fasad mot gatan	2028-2033

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör basutbud TV	Com.Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Städicus
Fastighetsskötsel	Åkerlunds Fastighetservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband via fiber	Bahnhof

Hållbarhetsinformation

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

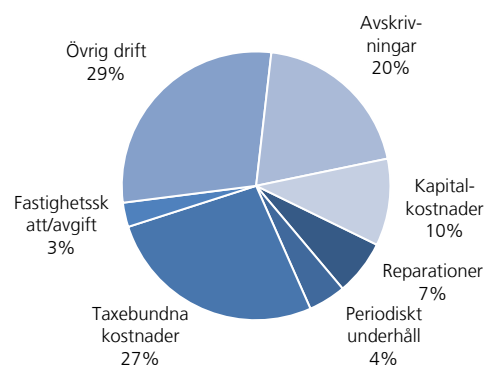
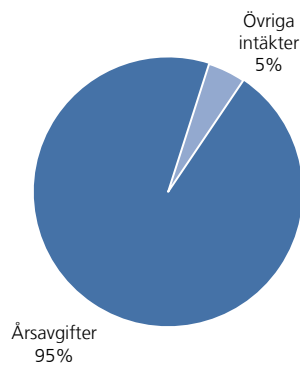
För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 139 215	3 720 163
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 198 616	1 180 515
Finansiella intäkter	4 396	537
Minskning kortfristiga fordringar	99 217	0
	1 302 229	1 181 052
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 072 362	970 680
Finansiella kostnader	161 717	167 181
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	1 471 248
Ökning av kortfristiga fordringar	0	120 380
Minskning av långfristiga skulder	834 222	27 347
Minskning av kortfristiga skulder	162 115	5 164
	2 230 416	2 762 000
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 211 028	2 139 215
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-928 187	-1 580 948

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har vår gasleverantör tillsammans med oss gott igenom alla gasledningarna i huset och alla lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	660	654	699
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 092	5 574	5 590	4 103
Elkostnad/m ² totalyta	24	19	17	16
Värmekostnad/m ² totalyta	164	167	161	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	29	31	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	96	90	68
Soliditet (%)	41	39	40	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-337	-233	-312	-190
Nettoomsättning (tkr)	1 192	1 181	1 169	1 181

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 733 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 896 121	0	0	1 896 121
Upplåtelseavgifter	9 399 393	0	0	9 399 393
Fond för yttre underhåll	45 682	9 894	0	35 788
S:a bundet eget kapital	11 341 196	9 894	0	11 331 302
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 888 118	-9 894	-232 539	-4 645 685
Årets resultat	-336 985	-336 985	232 539	-232 539
S:a ansamlad förlust	-5 225 103	-346 879	0	-4 878 224
S:a eget kapital	6 116 093	-336 985	0	6 453 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-336 985
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 878 224
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-9 894</u>
summa balanserat resultat	-5 225 103

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>45 682</u>
-5 179 421

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 191 624	1 180 515
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 992	0
Summa rörelseintäkter		1 198 616	1 180 515
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-890 208	-811 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 154	-158 892
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-305 918	-276 761
Jämförelsestörande poster		0	1 030
Summa rörelsekostnader		-1 378 280	-1 246 410
RÖRELSERESULTAT		-179 664	-65 895
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 396	537
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 717	-167 181
Summa finansiella poster		-157 321	-166 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-336 985	-232 539
ÅRETS RESULTAT		-336 985	-232 539

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,14	13 784 139	14 090 057
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		13 784 139	14 090 057
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	3 300	3 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 300	3 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 787 439	14 093 357
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 226 459	2 255 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	37 620	36 149
Summa kortfristiga fordringar		1 264 079	2 291 209
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		11 787	12 061
Summa kassa och bank		11 787	12 061
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 275 866	2 303 270
SUMMA TILLGÅNGAR		15 063 305	16 396 627

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 295 514	11 295 514
Fond för yttre underhåll	Not 12	45 682	35 788
Summa bundet eget kapital		11 341 196	11 331 302
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 888 118	-4 645 685
Årets resultat		-336 985	-232 539
Summa fritt eget kapital		-5 225 103	-4 878 224
SUMMA EGET KAPITAL		6 116 093	6 453 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 798 953	8 006 176
Summa långfristiga skulder		7 798 953	8 006 176
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 026 148	1 653 147
Leverantörsskulder		45 433	108 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	76 678	176 029
Summa kortfristiga skulder		1 148 259	1 937 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 063 305	16 396 627

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Stomme och grund K3	50-55 år	50-55 år
Yttertak K3	50 år	50 år
Fasad/balkonger K3	10 år	10 år
Fönster/dörrar, port K3	30 år	30 år
Stom.komp. för. K3	30 år	30 år
Stamledning VA	40 år	40 år
Värmesystem	30 år	30 år
Luftbehandlingssystem	30 år	30 år
Fastighetsel K3	30 år	30 år
Hissar	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	29 år	29 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 144 528	1 144 528
Bredbandsintäkter	36 000	36 000
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Öresutjämning	-13	-13
	1 191 624	1 180 515

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	6 992	0
		6 992	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 320	44 928
	Fastighetsskötsel beställning	10 225	5 458
	Städning entreprenad	38 928	43 028
	Mattvätt/Hyrmattor	3 991	13 412
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 500
	Hissbesiktning	0	3 524
	Gemensamma utrymmen	13 262	1 951
	Gård	5 431	16 240
	Serviceavtal	6 893	0
	Förbrukningsmateriel	659	1 816
	Brandskydd	0	6 219
		125 709	146 076
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	1 875	0
	Tvättstuga	1 566	0
	Entré/trapphus	0	3 250
	Lås	45 584	9 519
	VVS	0	1 344
	Värmeanläggning/undercentral	963	925
	Elinstallationer	53 018	33 353
	Tak	0	8 869
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
	Vattenskada	0	38 086
		103 006	97 221
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	69 938	0
		69 938	0
	Taxebundna kostnader		
	El	40 794	33 730
	Värme	283 647	289 568
	Vatten	59 786	50 324
	Sophämtning/renhållning	25 767	22 560
	Grovsopor	0	3 563
		409 994	399 745
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 134	28 510
	Kabel-TV	35 988	34 954
	Bredband	69 870	61 512
		135 992	124 976
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 570	43 770
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	890 208	811 788

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Medlemsinformation	1 125	0
	Juridiska åtgärder	0	30 282
	Inkassering avgift/hyra	0	513
	Revisionsarvode extern revisor	17 250	17 250
	Föreningskostnader	6 559	3 270
	Styrelseomkostnader	27 780	-447
	Förvaltningsarvode	75 392	73 768
	Förvaltningsarvoden övriga	0	515
	Administration	22 370	3 903
	Korttidsinventarier	0	2 099
	Konsultarvode	25 920	22 050
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		182 154	158 892

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	144 491	144 491
	Yttertak K3	10 819	10 819
	Fasader/balkonger K3	16 229	16 229
	Fönster/dörrar och portar K3	14 065	14 065
	Stomkomplettering förening K3	17 311	17 311
	Stamledningar VA K3	10 819	10 819
	Värmesystem K3	12 983	12 983
	Luftbehandlingssystem K3	3 787	3 787
	Förbättringar	30 187	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	18 393	18 393
	Hissar K3	18 179	19 209
	Utemiljö allmänt K3	8 655	8 655
		305 918	276 761
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring hissar K3	0	-1 030
		0	-1 030

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 726 395	17 217 022
	Nyanskaffningar	0	1 509 373
	Utgående anskaffningsvärde	18 726 395	18 726 395
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 636 338	-4 360 608
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 918	-276 761
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 942 256	-4 637 369
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 784 139	14 090 057
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 470 000	1 470 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 600 000	18 600 000
	Taxeringsvärde mark	47 000 000	47 000 000
		65 600 000	65 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	65 600 000	65 600 000
		65 600 000	65 600 000
Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 268	98 268
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 268	98 268
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-98 268	-98 268
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-98 268	-98 268
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 300	3 300
		3 300	3 300

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	1 068	1 047		
	Skattefordran	12 675	14 475		
	Klientmedel hos SBC	144 879	1 076 631		
	Fordringar kreditfakturor	13 475	112 384		
	Räntekonto hos SBC	1 054 362	1 050 524		
		1 226 459	2 255 060		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31		
	Försäkring	10 268	9 597		
	Kabel-TV	9 914	8 996		
	Bredband	17 438	17 556		
		37 620	36 149		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	35 788	25 894		
	Reservering enligt stadgar	9 894	9 894		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	45 682	35 788		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2022-12-31	2021-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	
	Handelsbanken	1,060 %	541 176	546 920	2023-03-01
	Handelsbanken	1,130 %	465 000	470 000	2023-10-30
	Handelsbanken	1,480 %	2 000 000	2 000 000	2029-12-30
	Handelsbanken	2,700 %	2 000 000	2 000 000	2024-12-30
	Handelsbanken	1,210 %	3 000 000	3 000 000	2025-06-01
	Handelsbanken	3,850 %	818 925	828 153	2024-09-30
	Handelsbanken	0,000 %	0	389 000	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	425 250	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		8 825 101	9 659 323	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 026 148	-1 653 147	
			7 798 953	8 006 176	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 728 881 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 067 000	10 067 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	3 756	5 773
	Värme	42 929	44 599
	Vatten	15 227	8 409
	Sophämtning	4 699	3 760
	Ränta	10 067	11 394
	Avgifter och hyror	0	102 094
		76 678	176 029

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anders Kumlin
Ordförande

Petrea Bosdotter Defruit
Ledamot

Sture Eriksson
Ledamot

Anna Pejmo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Carina Toresson
Extern revisor

Victoria Appelqvist
Intern revisor