

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

GÖKUNGEN 4

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gökungen 4 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1/1 – 31/12 2021.

Verksamhetsberättelse

Styrelse

Mia Snygg	ordförande
Charlotte Gunsell	sekreterare
Märta Leeb-Lundberg	ledamot (t o m juli 2021)
Frida Hansson	ledamot

Suppleanter:

Rickard Franzén	suppleant
Richard Friedl	suppleant (t o m juni 2021)

Kassör har varit Karl-Gunnar Roth.

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

Revisorer

Revision av bokslut för 2021 har utförts av revisor Bo Palmblad.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 24 mars 2021.

Förutom detta har Styrelsen under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Utöver stadgeenliga utskick, har 12 informationer om aktualiteter och projekt skickats ut till medlemmarna.

Fem lägenheter bytte ägare under 2021: nr 1/1002, 3/1003, 13/1205, 18/1305 och 19/1404.

Förvaltning

Styrelsen har skött den löpande förvaltningen under året.

Drift och underhåll

Ventilation

I februari 2021 utförde Swegon service av fläkten i källaren.

Rensning och kontroll av samtliga ventilationskanaler (kanaler från badrum och kök samt alla kanaler på vinden) genomfördes av Säker Eld & Ventilation under april 2021.

OVK skulle genomförts i oktober 2021 men har skjutits upp till februari 2022.

Värme och varmvatten

Översyn och kontroll av undercentralen (UC) för värme och varmvatten utfördes av Värmex i februari 2021.

Trots detta uppstod problem med varmvattenförsörjningen under två veckor i början av september. Ösmo Rör identifierade att ett flertal komponenter inte fungerade som avsett och orsakade problemen. Efter utbyte av dessa har UC fungerat som den ska.

Avlopp

Spolning av sidodragna avloppsledningar i källaren utfördes av Solna Högtryck i mars 2021.

Fönster

Fog & Fönsterservice AB påbörjade översyn och bättringsmålning av samtliga fönster i slutet av april 2021. Tätningslister kontrollerades och byttes. Arbetena i lägenheterna var i stort sett slutförda under juni. Översyn och service av samtliga fönsterventiler utfördes i mitten av juni. Slutbesiktning genomfördes 1 juli. Besiktningsanmärkningar åtgärdades under hösten och efterbesiktning hölls 22 oktober.

Diverse

Övrigt underhåll som utförts är t ex:

- byte av filter till fläkten i källaren
- service av hissen
- rensning av sil i UC
- översyn av värmekabelanläggningen på tak och i stuprör och byte av trasig elslinga

Förnyelseinvesteringar

Tvättstugan

I slutet av april påbörjade DN Bygg & Inredning renovering av tvättstugan. Huvudsakliga åtgärder var utbyte av golvet, omdragning av VA-installationer, utbyte och modernisering av elinstallationer, uppfräschning av samtliga ytskikt, utbyte av tvättmaskiner, mangel och sidoutrustning. Renoveringen var färdigställd i mitten av juni 2021.

VA-stam 5

Under oktober och november 2021 genomförde Bravida (f d Birka Rör) renovering av nedre delen av VA-stam 5 mellan våning 1 och nedre källarvåningen. Nya stammar för kall- och varmvatten installerades liksom vvc som förberedelse för ev framtida åtgärder. Relining av avloppsröret genomfördes. Mindre återställningsarbeten kvarstår och kommer att utföras i början av 2022.

Trädgården

Tidigare planerades att under 2021 bygga ett smidesstaket med grindar runt trädgården. Detta projekt har skjutits upp pga de tre andra stora projekten som genomförts under året. Staketprojektet planeras att återupptas under 2022.

Övrigt

Brandskyddsutrustning

Brandsläckare har installerats på vinden, i entrén, utanför elrummet, i källaren och i teknikrummet.

Inventering av gasspisar

En enkät skickades ut under hösten 2021 för att ta reda på hur många medlemmar som använder gasspis, för att på sikt eventuellt överväga bortkoppling av gasen. Ungefär två tredjedelar av medlemmarna lämnade in svar på enkäten varav drygt hälften använder gasspis.

Föreningens lån

Ett lån på 297 500 kr amorterades i slutet av året. Föreningen har nu två lån hos Stadshypotek/Handelsbanken om sammanlagt 6 840 000 kr.

Den 31/12 2021 var räntan 1,9 % och 1,95 %.

Som säkerhet för lånen finns erforderliga pantbrev.

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde år 2021 var 71 660 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget If.

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

Styrelsen föreslår stämman att 100 000 kr avsätts till fonden för yttre underhåll.

Årets resultat på 5 962 kr föreslås balanseras i ny räkning.

Stockholm i februari 2022



Mia Snygg



Charlotte Gunsell



Frida Hansson

BOSTADSTRÄTTSFÖRENINGEN 2021

GÖKUNGEN 4 Org nr 716416-6022

RESULTATRÄKNING

INTÄKTER	2021	2020
Medlemsavgifter	834 927	834 924
Fiberavgift	43 500	43 500
Hyror	820 904	754 840
Fastighetsskatt	76 600	55 130
Upplösning fond yttre underhåll	260 000	0
Övrig intäkt	8 840	3 311
Summa intäkter	2 044 771	1 691 705
KOSTNADER		
Fjärrvärme	409 832	354 464
El	78 860	54 429
Vatten	56 006	53 381
Sophämtning/Sotning	21 046	22 838
Avgift fiberbredband	43 500	46 128
Försäkring/Anticimex	45 251	43 384
Löpande underhåll	450 551	66 439
Fastighetsskötsel	144 889	253 119
Övriga kostnader	15 936	47 364
Avsättning fond för yttre underhåll	100 000	100 000
Avskrivning Fastighet/inventarier	395 470	398 519
Räntekostnader	138 176	136 511
Skatt	139 292	112 527
Summa kostnader	2 038 809	1 689 103
Årets resultat	5 962	2 602

Stockholm i februari 2022


Mia Snygg
Ordförande


Charlotte Gunsell


Frida Hansson

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Plusgiro	490 230	458 546
Bank	350 464	1 071 651
Fordran	10 075	10 075
<i>Summa omsättningstillgångar</i>	<i>850 769</i>	<i>1 540 272</i>
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Fastighet (not 1)	15 985 268	15 725 770
<i>Summa anläggningstillgångar</i>	<i>15 985 268</i>	<i>15 725 770</i>
Summa tillgångar	16 836 037	17 266 042
Skulder och eget kapital		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	318 793	232 032
Förutbetalda intäkter	80 841	76 068
<i>Summa</i>	<i>399 634</i>	<i>308 100</i>
<i>Långfristiga skulder</i>		
Lån SHB	6 840 000	7 207 500
<i>Summa</i>	<i>6 840 000</i>	<i>7 207 500</i>
<i>Eget kapital</i>		
Fond för yttre underhåll (not 2)	1 475 000	1 635 000
Medlemmarnas insättningskapital	8 132 000	8 132 000
Balanserat resultat	-16 559	-19 160
Årets resultat	5 962	2 602
<i>Summa eget kapital</i>	<i>9 596 403</i>	<i>9 750 442</i>
Summa skulder och eget kapital	16 836 037	17 266 042



Noter till Balansräkningen 2021**Not 1****Fastighet****8 120 450****2001-02 Nya stammar nr 1 - 4, 7****4 931 632**

Avskrivning 2002 - 2020

1 415 056

Upplösning fond 2002

800 000

Avskrivning 2021

87 632

2 302 688

2 628 944

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

Avskrivning 2007 - 2020

836 547

Upplösning av fond 2014 (del av)

265 000

Avskrivning 2021

85 116

1 186 663

1 284 072

2009-10 Skyddsdörrar**1 522 751**

Avskrivning 2009 - 2020

358 358

Avskrivning 2021

40 801

399 159

1 123 592

2011-17 Fönsterrenovering**2 016 233**

Avskrivning 2011 - 2020

580 940

Avskrivning 2021

82 873

663 813

1 352 420

2016 Elrenovering**177 649**

Avskrivning 2016 - 2020

74 020

Avskrivning 2021

14 804

88 824

88 825

2016 Expansionskärl**62 719**

Avskrivning 2016 - 2020

31 360

Avskrivning 2021

6 272

37 632

25 087

2016 Gården**370 877**

Avskrivning 2016 - 2020

46 360

Avskrivning 2021

9 272

55 632

315 245

2017 Ventilbyte**251 697**

Avskrivning 2017 - 2020

40 000

Avskrivning 2021

10 000

50 000

201 697

2017 Ventilaiton källaren**224 800**

Avskrivning 2017 - 2020

40 000

Avskrivning 2021

10 000

50 000

174 800

2018 Entreport**111 868**

Avskrivning 2019 - 2020

48 000

Avskrivning 2021

16 000

64 000

47 868

2021 Tvättstugan**463 732**

Avskrivning 2021

23 200

23 200

440 532

2021 Avloppstam**191 236**

Avskrivning 2021

9 500

9 500

181 736

Utgående Balans**15 985 268**

Not 2**Fond för yttre underhåll**

Ingående Balans	1 635 000
Årets avsättning	100 000
Upplösning	-260 000
Utgående Balans	1 475 000

Till Årsmötet i BRF Gökungen 4
Organisations nr 716416-6022

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2021 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 2021.

Södertälje den 25 februari 2022



Bo Palmblad