



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-8194 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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, värdeår 1960.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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 <sup>2</sup>
279	Parkeringar och garageplatser	0
16	lokaler (hyresrätt)	1080
218	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8486
<b>Totalt 513 objekt</b>		<b>9566</b>

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	
Hedda Malm	Ledamot	2022-03-29	
Saša Srndovic	HSB-ledamot	2020-03-12	
Jonas Palmqvist	Ledamot	2022-03-29	
Staffan Beck	Ledamot	2020-03-12	
Rui-Xin Li	Ledamot	2022-03-29	
Lukas Udell	Ledamot	2021-02-24	2023-03-05
Gustav Larsson	Ledamot	2023-03-05	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Hedda Malm, Jonas Palmqvist, Rui-Xin Li.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Hans Tegnander, Hedda Malm, Staffan Beck, Jonas Palmqvist.

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

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-02-20. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 3 med fullmakt.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgifterna höjs med 10 % den 1 januari 2024.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-08-23.

### Under verksamhetsåret har följande större åtgärder genomförts:

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

Installation av nytt digitalt passersystem till garaget.

### Efter verksamhetsårets slut har följande större åtgärder genomförts:

Utbyte av värmeväxlare för värme och tappvarmvatten samt utbyte av styr- och reglerutrustning i undercentral för fjärrvärme.

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

Årtal	Ändamål
1988	Stambyte rör i kök och badrum i hus C (BvP7C).
1988	Stambyte el i hus C (BvP7C).
1988	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak i hus C (BvP7C).
1988	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus C (BvP7C).
1989	Stambyte el i hus B (BvP7A-B).
1989	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak i hus B (BvP7A-B).
1989	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus B (BvP7A-B).
1990	Stambyte rör i kök och badrum i hus A (TN2-6).
1990	Stambyte el i hus A (TN2-6).
1990	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till yttertak hus A (TN2-6).
1990	Yttre målning av fönster till lägenheter i hus A (TN2-6).



1991	Reparation av strukturella skador på pelare och balkar i garage.
1991	Tilläggsisolering samt utbyte av tätskikt till gårdsbjälklag.
1991	Installation av kabel-TV i samtliga lägenheter.
1991	Anläggande av nya planteringar på föreningens gårdar.
1994	Utbyte av hissmaskiner och styrutrustning till samtliga 6 hissar.
1997	Renovering av samtliga trapphus. Installation av nya belysningsarmaturer i ursprunglig stil.
1998	Yttre målning av fönster till samtliga lägenheter.
2000	Installation av datoriserat passersystem till garaget.
2000	Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt i övre garage.
2001	Reparation av skador på betong samt renovering och målning av ytskikt i undre garage.
2001	Installation av bredband till samtliga lägenheter och lokaler.
2002	Installation av nya radiatorventiler med termostater till lägenheter samt injustering av värmesystem.
2003	Installation av nya radiatorventiler med termostater till lokaler och garage samt injustering av värmesystem.
2003	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i i tvättstuga 3 (Bvp7C).
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.
2005	Utbyte av tätskikt till yttertak Hus B (BvP7A-B).
2006	Installation av behovsstyrd belysning i garaget.
2006	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 4 (TN6).
2009	Installation av datoriserat passersystem till allmänna utrymmen.
2009	Renovering av lägenheternas fönster samt installation av energiglas.
2010	Installation av högtryckstvättar och dammsugare i tvätthallar i garaget.
2011	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 2 (Bvp7C).
2012	Installation av passersystem med kodlås och beröringsfria avläsare till samtliga entréportar.
2013-14	Renovering av samtliga balkonger. Nya tätskikt och balkongplattor samt nya smidesräcken i ursprunglig stil har monterats.
2013-14	Totalrenovering av samtliga fasader.
2015-16	Ombyggnad av gårdar och planteringar.
2017	Renovering och målning av fönster och dörrpartier till butiker.
2017	Renovering och målning av samtliga entréportar.
2018	Installation av nya garageportar till övre och undre garaget.
2018-19	OVK-besiktning samt rengöring av ventilationskanaler i samtliga lägenheter.
2019	Installation av 24 laddstationer för el-fordon i övre garaget.
2020	Ombyggnad av samtliga 6 sopsäcksväxlare till s.k. rullkärlsväxlare för sopnedkast.
2020	Utbyte av en torktumlare i tvättstuga 3 (Bvp7C).
2020	Utbyte av cirkulationspump för varmvatten i fastighetens undercentral för fjärrvärme.
2020	Installation av hjärtstartare i samtliga 6 trapphus.
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).
2021	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1, BvP 7C.

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 7C.
2021	Utbyte av en tvättmaskin i tvättstuga 4, Ture Nermans gränd 6.
2021	Ombyggnad av belysningsarmaturer i samtliga 6 trapphus. Belysningsarmaturerna har efter ombyggnaden försetts med LED-ljuskällor.
2021	Utbyte av styrsystem och hissmotor samt renovering av hisskorg i hiss TN2.
2022	Renovering av sprinkleranläggning i garage.

#### Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Renovering av ytskikt samt utbyte av tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 4 (TN6).
2024	Utbyte av styrsystem och hissmotorer samt renovering av hisskorgar i hissar BvP7A, B och C.
2024	Utbyte av styrsystem och hissmotorer samt renovering av hisskorgar i hissarna TN4 och 6.
2024	Installation av nytt digitalt passersystem till portar och allmänna utrymmen.
2024	Installation av fler laddstationer för el-fordon i övre och nedre garaget.
2024-25	Yttre målning av fönster till lägenheter.
2024-25	Reparation av skador på betongkonstruktioner samt renovering och målning av ytskikt i garage.
2024-25	Renovering och bättringsmålning av ytskikt i samtliga trapphus.
2028	Montering av nya tätskikt samt utbyte av plåtdetaljer på yttertak till hus A (TN2-6).

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Försäljningspriserna vid lägenhetsöverlåtelse under året har varierat mellan 88 000 och 130 256 kronor per kvadratmeter bostadsyta. Det genomsnittliga försäljningspriset har varit 110 618 kronor per kvadratmeter bostadsyta.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 303 och under året har det tillkommit 20 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 305.

Vid räkenskapsårets slut var 11 lägenheter upplåtna i andra hand med styrelsens godkännande.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	231	239	312	343	314
Skuldsättning, kr/kvm	2 692	2 803	2 881	3 117	3 352
Räntekänslighet, %	12	12	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	199	234	194	175	197
Driftskostnad, kr/kvm	752	720	647	603	633
Årsavgifter, kr/kvm	254	271	280	280	280
Totala intäkter, kr/kvm	1 071	980	982	1 050	1 046
Nettoomsättning, tkr	11 324	10 135	9 911	10 046	10 005
Resultat efter finansiella poster, tkr	696	904	928	830	858
Soliditet, %	41	39	37	34	32

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	2 567 151	0	190 254	2 757 405
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 659 751</b>	<b>0</b>	<b>190 254</b>	<b>6 850 005</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	10 892 563	904 149	-190 254	11 606 458
Årets resultat, kr	904 149	-904 149	695 867	695 867
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 796 712</b>	<b>0</b>	<b>505 613</b>	<b>12 302 325</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>18 456 463</b>	<b>0</b>	<b>695 867</b>	<b>19 152 330</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 491 000 kr samt ianspråktagande skett med 300 746 kr.

## 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	11 796 712
Årets resultat, kr	695 867
Reservation till underhållsfond, kr	-491 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	300 746
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>12 302 325</b>

**Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:**

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>12 302 325</b>
------------------------------------	-------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	11 323 561	10 134 569
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-7 471 742	-6 816 203
Övriga externa kostnader	Not 3	-521 966	-543 844
Planerat underhåll		-300 746	-430 849
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-328 284	-312 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 212 335	-954 845
Summa rörelsekostnader		-9 835 073	-9 058 703
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 488 488</b>	<b>1 075 866</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	60 938	22 628
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-853 559	-194 345
Summa finansiella poster		-792 621	-171 717
<b>Årets resultat</b>		<b>695 867</b>	<b>904 149</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	41 309 803	41 722 505
		<u>41 309 803</u>	<u>41 722 505</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>41 310 303</u>	<u>41 723 005</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	149 673
Avräkningskonto HSB Stockholm		705 856	1 008 108
Placeringskonto HSB Stockholm		550 000	0
Övriga fordringar	Not 9	51 815	6 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	200 971	144 693
		<u>1 508 642</u>	<u>1 308 887</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 700 000	3 000 000
Kassa och bank	Not 12	1 689 853	1 521 430
Summa omsättningstillgångar		<u>5 898 495</u>	<u>5 830 317</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>47 208 798</b></u>	<u><b>47 553 323</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	332 650	332 650
Upplåtelseavgifter	3 759 950	3 759 950
Yttre underhållsfond	2 757 405	2 567 151
	<u>6 850 005</u>	<u>6 659 751</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 606 458	10 892 563
Årets resultat	695 867	904 149
	<u>12 302 325</u>	<u>11 796 712</u>
Summa eget kapital	<u>19 152 330</u>	<u>18 456 463</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>0</u>	<u>0</u>
	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 25 750 000	26 812 500
Leverantörsskulder	130 568	200 588
Skatteskulder	44 963	31 883
Övriga skulder	Not 15 512 947	727 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>1 617 990</u>	<u>1 324 628</u>
	<u>28 056 468</u>	<u>29 096 860</u>
Summa skulder	28 056 468	29 096 860
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>47 208 798</b></u>	<u><b>47 553 323</b></u>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	695 867	904 149
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 212 335	954 845
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 908 202</u>	<u>1 858 994</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	47 993	-141 091
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 108	-551 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 978 303</u>	<u>1 166 716</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-799 633	-381 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-799 633</u>	<u>-381 250</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 062 500	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 062 500</u>	<u>-750 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>116 170</b>	<b>35 466</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 529 538</b>	<b>5 494 072</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 645 709</b>	<b>5 529 538</b>

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 1,74 % 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 1 519 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	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 156 084	2 297 297
Individuell mätning el	1 125 701	782 779
Hyror lokaler	2 249 542	2 056 366
Hyror garage och biluppställningsplatser	5 231 362	4 849 672
Försäkringsersättningar	174 021	0
Elstöd	269 876	0
Övriga intäkter	167 334	194 868
Bruttoomsättning	<u>11 373 920</u>	<u>10 180 982</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-50 359	-36 270
Hyresförluster	0	-10 143
	<b>11 323 561</b>	<b>10 134 569</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	919 479	812 109
Reparationer	1 380 972	697 847
El	1 096 850	1 192 507
Uppvärmning	1 632 088	1 711 936
Vatten	297 682	258 245
Sophämtning	117 227	105 019
Fastighetsförsäkring	186 154	178 476
Kabel-TV och bredband	286 433	269 298
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	864 222	838 062
Förvaltningsarvoden	647 033	689 178
Övriga driftkostnader	43 601	63 527
	<b>7 471 742</b>	<b>6 816 203</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	359 010	378 927
Förbrukningsinventarier och varuinköp	24 010	10 698
Administrationskostnader	38 675	48 950
Extern revision	20 375	23 250
Konsultkostnader	14 194	35 700
Medlemsavgifter	65 702	46 319
	<b>521 966</b>	<b>543 844</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	236 250	217 350
Revisionsarvode	10 500	9 660
Övriga arvoden	7 875	7 425
Sociala avgifter	73 659	72 536
Övriga personalkostnader	0	5 991
	<b>328 284</b>	<b>312 962</b>



Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	505	467
Ränteintäkter HSB placeringskonto	2 118	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	42 593	12 131
Övriga ränteintäkter	15 722	10 030
	<b>60 938</b>	<b>22 628</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	852 591	191 403
Övriga räntekostnader	968	2 942
	<b>853 559</b>	<b>194 345</b>

Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	69 041 850	68 354 350
Anskaffningsvärde mark	580 000	580 000
Årets investeringar	799 633	687 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>70 421 483</b>	<b>69 621 850</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-27 899 345	-26 944 500
Årets avskrivningar	-1 212 335	-954 845
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 111 680</b>	<b>-27 899 345</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>41 309 803</b>	<b>41 722 505</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	120 000 000	120 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	265 000 000	265 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	14 000 000	14 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>437 000 000</b>	<b>437 000 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	51 815	22 913
Övriga fordringar	0	-16 500
	<b>51 815</b>	<b>6 413</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	185 889	142 598
Upplupna intäkter	15 082	2 095
	<b>200 971</b>	<b>144 693</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	1 500 000	3 000 000
Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	1 200 000	0
	<b>2 700 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SEB	162 475	8 417
Nordea	7 379	7 369
Nordea plusgiro	1 020	297
Övriga bankkonton	1 518 979	1 505 347
	<b>1 689 853</b>	<b>1 521 430</b>

Noter		2023-08-31	2022-08-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39758317776	4,40%	2024-01-30	8 500 000	0
Nordea	39758319698	4,54%	2023-11-28	8 437 500	0
SEB	47774519	4,36%	2024-06-28	8 812 500	750 000
				25 750 000	750 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					22 000 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>0</b>
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				39 642 500	39 642 500
<b>Not 14 Skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld				25 750 000	26 812 500
				<b>25 750 000</b>	<b>26 812 500</b>
<b>Not 15 Övriga skulder</b>					
Depositioner				446 711	464 009
Momsskuld				60 861	263 252
Övriga kortfristiga skulder				5 375	0
				<b>512 947</b>	<b>727 261</b>
<b>Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				108 945	68 458
Förutbetalda hyror och avgifter				628 245	545 680
Övriga upplupna kostnader				880 800	710 490
				<b>1 617 990</b>	<b>1 324 628</b>

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Gustav Larsson

.....  
Hans Tegnander

.....  
Hedda Malm

.....  
Jonas Palmqvist

.....  
Rui-Xin Li

.....  
Saša Srndovic

.....  
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 2022-09-01--2023-08-31.

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 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 osäkerhetsfaktor 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 2022-09-01--2023-08-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HANS TEGNANDER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:32:28



**GUSTAV LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:33:10



**JONAS PALMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:33:18



**SAŠA SRNDOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:33:17



**STAFFAN BECK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:32:30



**RUI-XIN LI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:32:42



**HEDDA MALM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-12-06 kl. 19:33:15



**JENNY ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 17:37:46



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 12:15:00



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB bostadsrättsförening Göken i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENNY ANDERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-15 kl. 17:48:54



**LENA ZOZULYAK**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-12-17 kl. 12:14:15

