

Årsredovisning 2024

Brf Gökungen 2

769609-9980



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gökungen 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gökungen 2	2003	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & Co AB.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 815 kvm och 2 lokaler om 470 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2285 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gustav Bennegård	Ordförande
Christoffer Tærud	Styrelseledamot
Alexander Svensson	Styrelseledamot
Hans Selander	Styrelseledamot
Karl Jacob Nils Skattner	Styrelseledamot
Petter Karle	Styrelseledamot

Valberedning

Emma Johansson
Lise Hummel

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2024-04-18. Stadgeändring och vindskonvertering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte av elskåp till gemensamhetsel i fastigheten samt ett antal strömbrytare i tvättstuga. Uppgradering av Tele2:s bredbandsutrustning till ny fiberkoax G10 som möjliggör gigabithastigheter i hela huset.
- 2022** ● Byte till energisnål torktumlare i tvättstugan. Underhåll och genomgång av radiatorer
- 2021** ● ny fjärrvärmecentral samt avluftare i pannrum.
- 2020** ● relining utav icke utbytta lodrätta avloppsstammar
- 2019** ● målades nedre delen av fasaden, garageport och entrén. Bottenplattan relinades.
- 2018** ● utfördes energideklaration, OVK (godkänd) samt hissen renoverades
- 2014** ● upprustades tvättstugan
- 2013** ● relinades en stam
- 2012** ● renoverades gårdsbjälklag, innergården och garagetak samt OVK utfördes. På grund av en underkänd OVK-besiktning genomförde man ett antal åtgärder i ventilationskanalerna för att förbättra ventilationssystemet i fastigheten
- 2010** ● installerades ett nytt expansionskärl
- 2008** ● renoverades hissen, nya låskolvar i samtliga gemensamma dörrar installerades och energideklaration utfördes
- 2006** ● renoverades taket och trapphuset målades installerades balkonger
- 2005** ● byttes tre stammar ut och fönsterna renoverades

1984 ● installerades fjärrvärme

1982 ● renoverades fasaden

1976 ● renoverades elstigarna

Planerade underhåll

2025 ● Stambyte

2025-2026 ● Flytta vindsförråden till källaren samt bygge av vindsvåning
Förlängning av hiss till källar och vind

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Tre av våra lån löpte ut och ligger nu på rörlig ränta.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Skrev avtal med Sara Bygger om stambytet och Gleipnergruppen för vindskonverteringen.

Övriga uppgifter

Vi har haft obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i 2024. Ej ännu godkänd, ska godkännas i 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2025= 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2025= 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 664 887	1 915 297	1 861 940	1 819 619
Resultat efter fin. poster	-276 671	-20 142	-343 304	-278 049
Soliditet (%)	77	78	78	78
Yttre fond	251 601	127 147	276 783	519 103
Taxeringsvärde	83 867 000	83 867 000	83 867 000	70 403 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	781	710	710	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	62,5	64,9	66,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 488	5 546	5 546	5 546
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 085	4 129	4 129	4 129
Sparande per kvm totalyta, kr	176	263	233	284
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	32	38	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	125	125	106	111
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	31	25	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	177	187	169	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,90	1,27	1,00	1,04
Räntekänslighet (%)	7,03	7,81	7,81	7,81

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Manglande hyresgäst i källaren och högra ränteutgifter bidrar i störst grad till detta årets negative resultat. Föreningen har signerat kontrakt med ny hyresgäst i källaren och ser på möjligheter för att omstrukturera lån.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	31 644 049	-	-	31 644 049
Upplåtelseavgifter	6 989 988	-	-	6 989 988
Fond, yttre underhåll	127 147	-	124 454	251 601
Avgår försäljningskostnader	-57 250	-	-	-57 250
upplåtelse				
Balanserat resultat	-3 899 708	-20 142	-124 454	-4 044 304
Årets resultat	-20 142	20 142	-276 671	-276 671
Eget kapital	34 784 084	0	-276 671	34 507 413

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 044 304
Årets resultat	-276 671
Totalt	-4 320 975

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	251 601
Balanseras i ny räkning	-4 572 576
Totalt	-4 320 975

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 664 887	1 915 297
Övriga rörelseintäkter	3	20 002	15 906
Summa rörelseintäkter		1 684 889	1 931 203
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 071 647	-1 103 082
Övriga externa kostnader	9	-191 446	-197 843
Personalkostnader	10	-75 212	-77 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-469 272	-469 272
Summa rörelsekostnader		-1 807 578	-1 847 226
RÖRELSERESULTAT		-122 688	83 977
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		24 460	16 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-178 443	-120 200
Summa finansiella poster		-153 983	-104 119
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-276 671	-20 142
ÅRETS RESULTAT		-276 671	-20 142

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	39 788 963	40 095 707
Markanläggningar	13	2 925 884	3 088 412
Maskiner och inventarier	14	0	0
Pågående projekt		1 016 846	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 731 694	43 184 119
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		43 731 694	43 184 119
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 218	17 278
Övriga fordringar	15	14 072	31 458
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 327	91 275
Summa kortfristiga fordringar		120 617	140 011
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 124 996	1 546 267
Summa kassa och bank		1 124 996	1 546 267
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 245 613	1 686 278
SUMMA TILLGÅNGAR		44 977 307	44 870 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 576 787	38 576 787
Fond för yttre underhåll		251 601	127 147
Summa bundet eget kapital		38 828 388	38 703 934
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 044 304	-3 899 708
Årets resultat		-276 671	-20 142
Summa fritt eget kapital		-4 320 975	-3 919 850
SUMMA EGET KAPITAL		34 507 413	34 784 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	2 594 997
Övriga långfristiga skulder		0	142 500
Summa långfristiga skulder		0	2 737 497
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 334 362	6 839 365
Leverantörsskulder		846 615	107 173
Skatteskulder		3 018	17 130
Övriga kortfristiga skulder		-6 537	27 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	292 436	357 827
Summa kortfristiga skulder		10 469 894	7 348 816
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 977 307	44 870 397

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-122 688	83 977
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	469 272	469 272
	346 584	553 249
Erhållen ränta	24 460	16 081
Erlagd ränta	-140 873	-117 335
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 171	451 995
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	19 394	-63 437
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	588 511	12 353
Kassaflöde från den löpande verksamheten	838 076	400 911
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 016 846	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 016 846	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	0
Depositioner	-142 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-242 500	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-421 271	400 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 546 267	1 145 356
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 124 996	1 546 267

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gökungen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	20-30 år
Markanläggningar	30 år
Maskiner och inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 328 244	1 207 536
Hysesintäkter, bostäder	174 822	165 633
Hysesintäkter, lokaler	145 774	529 542
Överlåtelse och pantsättningsavgift	16 047	11 290
Andrahandsuthyrning	0	1 296
Summa	1 664 887	1 915 297

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering moms	20 000	0
Öres- och kronutjämning	2	3
Elstöd	0	15 903
Summa	20 002	15 906

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	43 826	40 358
Besiktning och service	25 204	10 329
Serviceavtal	15 938	15 938
Yttre skötsel	0	289
Vinterunderhåll	20 751	33 071
Summa	105 719	99 985

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	125 345
Övriga rep./underhåll	11 670	0
Hissar	40 024	0
Summa	51 694	125 345

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	197 880	151 846
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	12 034	0
Summa	209 914	151 846

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	43 325	72 037
Uppvärmning	286 627	285 508
Vatten	73 781	70 531
Sophämtning	44 997	47 655
Summa	448 730	475 731

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 679	71 574
Kabel-TV	97 452	97 494
Fastighetsskatt	82 460	81 107
Summa	255 591	250 175

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 327	16 997
Övriga förvaltningskostnader	21 663	41 532
Juridiska kostnader	12 375	0
Revisionsarvoden	30 435	24 017
Ekonomisk förvaltning	92 223	86 811
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 138	1 900
Överlåtelse och pantsättningskostnad	16 047	11 290
Serv.avg branschorg.	11 001	11 050
Bankkostnader	4 238	4 246
Summa	191 446	197 843

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	59 997	60 000
Sociala avgifter	15 215	17 029
Summa	75 212	77 029

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	178 443	120 200
Summa	178 443	120 200

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	44 915 637	44 915 637
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	44 915 637	44 915 637
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 819 930	-4 513 186
Årets avskrivning	-306 744	-306 744
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 126 674	-4 819 930
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 788 963	40 095 707
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 870 000</i>	<i>23 870 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 584 000	27 584 000
Taxeringsvärde mark	56 283 000	56 283 000
Summa	83 867 000	83 867 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 876 357	4 876 357
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 876 357	4 876 357
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 787 945	-1 625 417
Årets avskrivning	-162 528	-162 528
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 950 473	-1 787 945
Utgående restvärde enligt plan	2 925 884	3 088 412

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 826	115 826
Utgående anskaffningsvärde	115 826	115 826
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-115 826	-115 826
Utgående avskrivning	-115 826	-115 826
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 639	31 458
Övriga fordringar	1 433	0
Summa	14 072	31 458

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 820	21 258
Försäkringspremier	25 518	24 211
Kabel-TV	24 466	24 125
Förvaltning	23 523	21 681
Summa	91 327	91 275

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-03-19	0,97 %	2 595 000	2 595 000
Nordea	2024-01-18	4,63 %		1 500 000
Nordea	2025-01-16	3,52 %	3 459 431	3 459 431
Nordea	2025-01-16	3,52 %	1 879 931	1 879 931
Nordea	2025-01-20	3,57 %	1 400 000	
Summa			9 334 362	9 434 362
Varav kortfristig del			9 334 362	6 839 365

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 334 362 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Städning	920	0
El	3 110	9 875
Uppvärmning	0	44 005
Utgiftsräntor	51 314	13 744
Vatten	0	11 838
Löner	60 000	60 000
Uppl kostn renhållningsavg	0	7 906
Sociala avgifter	18 852	18 852
Förutbetalda avgifter/hyror	133 022	171 606
Beräknat revisionsarvode	25 218	20 001
Summa	292 436	357 827

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	15 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Stambyte utförs under 2025 t.o.m. oktober. Väntar på bygglov för vinden, beräknas komma i februari, mars. Flytt av förråd från vinden till källare påbörjas när bygglovet vunnit laga kraft. Bygge av vindsvåning startar när förråden är flyttad från vinden. Tagit upp lån hos Nordea på 3,3 miljoner kronor i januari för att finansiera stambyte. Kommer ta upp ytterligare lån framöver. Dessa kommer till stor del betalas av när vi får pengarna för vinden.

Underskrifter

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

Stockholm

Alexander Svensson
Styrelseledamot

Christoffer Tærud
Styrelseledamot

Gustav Bennegård
Ordförande

Hans Selander
Styrelseledamot

Karl Jacob Nils Skattner
Styrelseledamot

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

Mats Lehtipalo
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Gökungen 2
Org.nr. 769609-9980

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gökungen 2 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gökungen 2 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo
Godkänd revisor / Medlem i FAR