

# Årsredovisning 2023

## Brf Gökungen 2

769609-9980

14



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Gökungen 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

### Innehåll

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> ..... | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....  | s. 1         |
| Giltighet .....  | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b> .....                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning om negativt resultat .....                    | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 4         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b> .....                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b> .....                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b> .....                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b> .....                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b> .....                               | <b>s. 15</b> |

M

CVF

## 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-09-25. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-02.

#### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### 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 Gökungen 2. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 1 815 kvm och 2 lokaler om 470 kvm. Föreningen är momsregistrerad för 450 kvm lokaler.

Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 8 st  | 1 rum och kök |
| 20 st | 2 rum och kök |
| 5 st  | 3 rum och kök |

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & Co AB.

#### Styrelsens sammansättning

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Marie Förborgen           | Ordförande      |
| Catrin Elisabet Krantz    | Styrelseledamot |
| Gustav Bennegård          | Styrelseledamot |
| Hans Selander             | Styrelseledamot |
| Kent Törell               | Styrelseledamot |
| Viktor Alexander Svensson | Styrelseledamot |
| Håkan Sydner              | Extern kassör   |

#### Valberedning

Emma Johansson  
Liselotte Hummel

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

4

#### Revisorer

Mats Lehtipalo Revisor

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fokus under 2023 har varit att förbereda och kunna göra en bedömning inför det kommande bytet av vattenstammar. Vi har i dagsläget 9 vattenstammar som behöver bytas ut varav 4 vattenstammar som akut behöver åtgärdas. Under året har nya ritningar tagits fram över samtliga lägenheter för att matcha mot sammanställningen över vattenstammarna. Föreningen har även påbörjat undersöka möjligheten att konvertera råvinden och hur en sådan lösning skulle se ut både tekniskt och finansiellt. Samtliga initiativ har under året haft som syfte att skapa förutsättningar för en god finansiering och klok investering i fastigheten. Finansieringen under året har gjorts med befintliga medel.

Föreningen har under året bytt serviceavtal för hissen från Otis till St Eriks Hiss. Vi har därmed fått ett bättre avtal och en mer engagerad leverantör. Vi har trots detta vid några tillfällen behövt laga hissen. Föreningen har även åtgärdat problem med ett antal radiatorer som inte gjordes i samband med den stora genomgången 2022. Föreningen har haft en vattenläcka i källaren hos hyresgästen. Detta upptäcktes tidigt och kunde åtgärdas omgående. Föreningen har även gjort mindre förbättrande åtgärder som tex ny dörröppnare. Samtliga händelser har hanterats med befintliga medel.

Föreningen har beslutat att amortera 100 000 SEK i januari 2024 på det lån som då förföll och lades om till rörligt ränteavtal, som vi planerar att fortsätta med tills vidare. Hyresgästen i garaget, Prioritaire STHLM AB, har valt att säga upp sitt hyresavtal eftersom de har växt ur lokalerna och kommer att lämna föreningen 31 mars 2024.

#### Kommande händelser under 2024

Fortsatt fokus och prioriterad aktivitet under 2024 är stambytet. Finansieringen av projektet kommer att ske genom att föreningen tar ytterligare lån för att genomföra stambytet.

Förändring av planerna kan ske om oförutsedda händelser sker som gör att omprioriteringar behöver göras.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttas med 60 kronor vid sen betalning.

Föreningen har två (2) aktiva och godkända andrahandsuthyrning per 2023-12-31.

### Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                      | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                | 1 915 297  | 1 861 940  | 1 819 619  | 1 610 314  |
| Resultat efter fin. poster                     | -20 142    | -343 304   | -278 049   | -821 334   |
| Soliditet, %                                   | 78         | 78         | 78         | 78         |
| Yttre fond                                     | 127 147    | 276 783    | 519 103    | 1 257 661  |
| Taxeringsvärde                                 | 83 867 000 | 83 867 000 | 70 403 000 | 70 403 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt     | 710        | 710        | 710        | 710        |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 5 546      | 5 546      | 5 546      | 5 546      |
| Skuldsättning per kvm                          | 4 129      | 4 129      | 4 129      | 5 546      |
| Sparande per kvm                               | 263        | 233        | 284        | 2 63       |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                 | 32         | 38         | 39         | 13         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr              | 125        | 106        | 111        | 104        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr             | 31         | 25         | 26         | 16         |
| Energikostnad per kvm                          | 187        | 169        | 177        | 133        |
| Genomsnittlig skuldränta, %                    | 1,27       | 1,00       | 1,04       | 1,01       |
| Räntekänslighet                                | 7,81       | 7,81       | 7,81       | 7,81       |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

### Uppllysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

### Förändringar i eget kapital

|  | 2022-12-31        | DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT | DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|--|-------------------|--|------------------------------|-------------------|
| Insatser                               | 31 644 049        | -                                      | -                            | 31 644 049        |
| Upplåtelseavgifter                     | 6 989 988         | -                                      | -                            | 6 989 988         |
| Fond, yttre underhåll                  | 276 783           | -                                      | -149 636                     | 127 147           |
| Avgår försäljningskostnader upplåtelse | -57 250           | -                                      | -                            | -57 250           |
| Balanserat resultat                    | -3 706 040        | -343 304                               | 149 636                      | -3 899 708        |
| Årets resultat                         | -343 304          | 343 304                                | -20 142                      | -20 142           |
| <b>Eget kapital</b>                    | <b>34 804 226</b> | <b>0</b>                               | <b>-20 142</b>               | <b>34 784 084</b> |

*M*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -3 899 708        |
| Årets resultat      | -20 142           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-3 919 850</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 251 601           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -127 147          |
| Balanseras i ny räkning              | -4 044 304        |
|                                      | <b>-3 919 850</b> |

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

4

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT        | 2023              | 2022              |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 915 297         | 1 861 940         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 15 906            | -4                |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 931 203</b>  | <b>1 861 936</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6 | -1 103 082        | -1 358 391        |
| Övriga externa kostnader                          | 7          | -197 843          | -202 153          |
| Personalkostnader                                 | 8          | -77 029           | -76 891           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -469 272          | -473 535          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 847 226</b> | <b>-2 110 970</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>83 977</b>     | <b>-249 034</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 16 081            | 292               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -120 200          | -94 563           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-104 119</b>   | <b>-94 271</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-20 142</b>    | <b>-343 304</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-20 142</b>    | <b>-343 304</b>   |

*m*



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 40 095 707        | 40 402 451        |
| Markanläggningar                              | 11  | 3 088 412         | 3 250 940         |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>43 184 119</b> | <b>43 653 391</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>43 184 119</b> | <b>43 653 391</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 17 278            | 13 843            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 31 458            | 53                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 91 275            | 62 678            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>140 011</b>    | <b>76 574</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 1 546 267         | 1 145 356         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>1 546 267</b>  | <b>1 145 356</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 686 278</b>  | <b>1 221 930</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>44 870 397</b> | <b>44 875 321</b> |

4

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 38 576 787        | 38 576 787        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 127 147           | 276 783           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>38 703 934</b> | <b>38 853 570</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -3 899 708        | -3 706 040        |
| Årets resultat                               |     | -20 142           | -343 304          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-3 919 850</b> | <b>-4 049 344</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>34 784 084</b> | <b>34 804 226</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 2 594 997         | 7 934 362         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>2 594 997</b>  | <b>7 934 362</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 839 365         | 1 500 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 107 173           | 110 699           |
| Skatteskulder                                |     | 17 130            | 16 064            |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 169 821           | 164 596           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 357 827           | 345 374           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>7 491 316</b>  | <b>2 136 733</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>44 870 397</b> | <b>44 875 321</b> |

*m*

## Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                 | 2023             | 2022             |
|---|------------------|------------------|
| Likvida medel vid årets början                          | 1 145 356        | 1 240 950        |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                | <b>-20 142</b>   | <b>-343 304</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                  |                  |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                | 0                |
| Årets avskrivningar                                     | 469 272          | 473 535          |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                | 0                |
| Nedskrivningar  | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>449 130</b>   | <b>130 231</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -63 437          | 9 694            |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 15 218           | -235 519         |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>400 911</b>   | <b>-95 594</b>   |
| <b>Investeringar</b>                                    |                  |                  |
| Finansiella placeringar                                 | 0                | 0                |
| Årets investeringar                                     | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                  |                  |
| Eget bundet kapital                                     | 0                | 0                |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                | 0                |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                | 0                |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>400 911</b>   | <b>-95 594</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>1 546 267</b> | <b>1 145 356</b> |

u

## 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.

#### Redovisning av intäkter

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

#### 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                  | 1 %        |
| Om- och tillbyggnad      | 3,33 - 5 % |
| Markanläggningar         | 3,33 %     |
| Maskiner och inventarier | 10 %       |

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 1 589 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.

m

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER                 | 2023             | 2022             |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 1 207 536        | 1 207 536        |
| Hysesintäkter, bostäder                | 165 633          | 159 231          |
| Hysesintäkter, lokaler                 | 529 542          | 478 512          |
| Övriga intäkter                        | 3                | 439              |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 11 290           | 12 078           |
| Andrahandsuthyrning                    | 1 296            | 4 140            |
| Elstöd                                 | 15 903           | 0                |
| <b>Summa</b>                           | <b>1 931 203</b> | <b>1 861 936</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2023          | 2022          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Städning                 | 40 358        | 38 928        |
| Besiktning och service   | 26 267        | 19 564        |
| Yttre skötsel            | 33 360        | 2 162         |
| <b>Summa</b>             | <b>99 985</b> | <b>60 653</b> |

| NOT 4, REPARATIONER                | 2023           | 2022           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Löpande reparationer och underhåll | 125 345        | 222 469        |
| Planerat underhåll                 | 151 846        | 401 237        |
| <b>Summa</b>                       | <b>277 191</b> | <b>623 706</b> |

| NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2023           | 2022           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 72 037         | 85 971         |
| Uppvärmning                 | 285 508        | 241 961        |
| Vatten                      | 70 531         | 57 551         |
| Sophämtning                 | 47 655         | 39 630         |
| <b>Summa</b>                | <b>475 731</b> | <b>425 113</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2023           | 2022           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar        | 71 574         | 69 100         |
| Kabel-TV                      | 97 494         | 101 022        |
| Fastighetsskatt               | 81 107         | 78 797         |
| <b>Summa</b>                  | <b>250 175</b> | <b>248 919</b> |

M

| NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER       | 2023           | 2022           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Förbrukningsmaterial                  | 16 997         | 27 016         |
| Övriga förvaltningskostnader          | 22 227         | 19 242         |
| Revisionsarvoden                      | 24 017         | 22 816         |
| Ekonomisk förvaltning                 | 86 811         | 87 376         |
| Överlåtelse- och pantsättningskostnad | 11 290         | 12 078         |
| Övriga externa tjänster               | 36 501         | 33 625         |
| <b>Summa</b>                          | <b>197 843</b> | <b>202 153</b> |

| NOT 8, PERSONALKOSTNADER | 2023          | 2022          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden          | 60 000        | 60 000        |
| Sociala avgifter         | 17 029        | 16 891        |
| <b>Summa</b>             | <b>77 029</b> | <b>76 891</b> |

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

| RESULTATPOSTER                                      | 2023           | 2022          |
|---|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 120 200        | 94 563        |
| <b>Summa</b>  | <b>120 200</b> | <b>94 563</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 44 915 637        | 44 915 637        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>44 915 637</b> | <b>44 915 637</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -4 513 186        | -4 206 442        |
| Årets avskrivning                             | -306 744          | -306 744          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 819 930</b> | <b>-4 513 186</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>40 095 707</b> | <b>40 402 451</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>23 870 000</i> | <i>23 870 000</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 27 584 000        | 27 584 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 56 283 000        | 56 283 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>83 867 000</b> | <b>83 867 000</b> |

4

| NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR                      | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 4 876 357         | 4 876 357         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>4 876 357</b>  | <b>4 876 357</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -1 625 417        | -1 462 889        |
| Årets avskrivning                             | -162 528          | -162 528          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-1 787 945</b> | <b>-1 625 417</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <b>3 088 412</b>  | <b>3 250 940</b>  |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2023-12-31      | 2022-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 115 826         | 115 826         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>115 826</b>  | <b>115 826</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -115 826        | -111 563        |
| Avskrivningar                         | 0               | -4 263          |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-115 826</b> | <b>-115 826</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>0</b>        | <b>0</b>        |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2023-12-31    | 2022-12-31 |
|---------------------------|---------------|------------|
| Skattekonto               | 31 458        | 53         |
| <b>Summa</b>              | <b>31 458</b> | <b>53</b>  |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|--|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 21 258        | 17 820        |
| Försäkringspremier                                   | 24 211        | 23 154        |
| Kabel-TV   | 24 125        | 282           |
| Förvaltning  | 21 681        | 21 422        |
| <b>Summa</b>   | <b>91 275</b> | <b>62 678</b> |

by

| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|--|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2025-03-19               | 0,97 %                  | 2 595 000           | 2 595 000           |
| Nordea                                 | 2024-01-18               | 4,63 %                  | 1 500 000           | 1 500 000           |
| Nordea                                 | 2024-10-16               | 1,07 %                  | 3 459 431           | 3 459 431           |
| Nordea                                 | 2024-10-16               | 0,87 %                  | 1 879 931           | 1 879 931           |
| <b>Summa</b>                           |                          |                         | <b>9 434 362</b>    | <b>9 434 362</b>    |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 6 839 365           | 1 500 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 934 362 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                    | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| EI                          | 9 875          | 20 379         |
| Uppvärmning                 | 44 005         | 38 814         |
| Utgiftsräntor               | 13 744         | 10 879         |
| Vatten                      | 11 838         | 10 669         |
| Löner                       | 60 000         | 60 000         |
| Uppl kostn renhållningsavg  | 7 906          | 7 276          |
| Sociala avgifter            | 18 852         | 18 852         |
| Förutbetalda avgifter/hyror | 171 606        | 158 504        |
| Beräknat revisionsarvode    | 20 001         | 20 001         |
| <b>Summa</b>                | <b>357 827</b> | <b>345 374</b> |

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000 | 15 000 000 |



## Underskrifter

Stockholm 2024-03-04

Ort och datum

Marie Förborgen

Marie Förborgen  
Ordförande

Catrin Krantz

Catrin Elisabet Krantz  
Styrelseledamot

Gustav Bennegård

Gustav Bennegård  
Styrelseledamot

Hans Selander

Hans Selander  
Styrelseledamot

Kent Törell

Kent Törell  
Styrelseledamot

Viktor Alexander Svensson

Viktor Alexander Svensson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-14

Mats Lehtipalo

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 2023.

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 2023 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 uppger, 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:

u

- 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 2023 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, viktiga 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 14 mars 2024

  
Mats Lehtipalo  
Godkänd revisor / Medlem i FAR