

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Göken**

782600-1237

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Göken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Göken 5 & 6 i Säter. Fastigheten är belägen i centrala Säter. Antalet lägenheter uppgår till 27st fördelat på 9st 1:or, 15st 2:or samt 3st 3:or.

Föreningen har sitt säte i Säter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade i samband med årsmötet att uppföra laddstolpar med nya integrerade motorvärmare. Pga arbetet med tillstånd, bygglov mm är planen att detta kan genomföras under sommaren 2024.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	891	892	891	892
Resultat efter finansiella poster	-161	-265	133	132
Soliditet (%)	51	49	51	48
Balansomslutning	3 286	3 733	4 088	4 035
Eget kapital	1 660	1 820	2 085	1 953
Årsavgift i kr/kvm bostadsrätt	640	640	0	0
Skuldsättning i kr/kvm	965	1 008	0	0
Sparande i kr/kvm	91	121	0	0
Räntekänslighet (%)	2	2	0	0
Energikostnad i kr/kvm	320	293	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Årets resultat är en förlust. Styrelsen beräknar att föreningen kommer att redovisa överskott från och med 2024 då reparationskostnaden bör bli betydligt lägre efter de senaste årens åtgärder.

### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	51 562	31 898	33 576	1 968 359	-264 986	<b>1 820 409</b>
Disposition av föregående års resultat:				-264 986	264 986	<b>0</b>
Avsättning till yttre fond			16 778	-16 778		<b>0</b>
Årets resultat					-160 675	<b>-160 675</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 562</b>	<b>31 898</b>	<b>50 354</b>	<b>1 686 595</b>	<b>-160 675</b>	<b>1 659 734</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 686 596
årets förlust	-160 675
	<b>1 525 921</b>

disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfonden	22 122
i ny räkning överföres	1 503 799
	<b>1 525 921</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		891 335	891 613
Övriga rörelseintäkter		5 686	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>897 021</b>	<b>891 613</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	2		
Driftskostnader		-837 258	-937 592
Övriga externa kostnader		-51 120	-40 790
Personalkostnader		-12 892	-12 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 856	-116 856
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 016 126</b>	<b>-1 108 130</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119 105</b>	<b>-216 517</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 687	-48 482
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-41 570</b>	<b>-48 469</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-160 675</b>	<b>-264 986</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-160 675</b>	<b>-264 986</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-160 675</b>	<b>-264 986</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	2 295 702	2 409 042
Inventarier och fjärrvärmeanläggning	4	0	1 516
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 295 702</b>	<b>2 410 558</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 295 702</b>	<b>2 410 558</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		161 290	152 299
Övriga fordringar		7 338	7 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 073	35 047
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>211 701</b>	<b>194 684</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		250 000	250 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>250 000</b>	<b>250 000</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		528 350	878 026
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>528 350</b>	<b>878 026</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>990 051</b>	<b>1 322 710</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 285 753</b>	<b>3 733 268</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 562	51 562
Reservfond		31 898	31 898
Fond för yttre underhåll		50 354	33 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>133 814</b>	<b>117 036</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 686 596	1 968 360
Årets resultat		-160 675	-264 986
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 525 921</b>	<b>1 703 374</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 659 735</b>	<b>1 820 410</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	5, 6		
Övriga skulder till kreditinstitut		1 279 280	1 339 280
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 279 280</b>	<b>1 339 280</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		57 027	283 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		229 711	230 016
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>346 738</b>	<b>573 578</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 285 753</b>	<b>3 733 268</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-160 675	-264 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		114 856	116 856
Betald skatt		0	5 334
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-45 819</b>	<b>-142 796</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av hyresfordringar		-8 991	-4 966
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 026	-1 886
Förändring av leverantörsskulder		-226 535	236 484
Förändring av kortfristiga skulder		-305	-25 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-289 676</b>	<b>61 833</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-60 000	-300 878
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-60 000</b>	<b>-300 878</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-349 676</b>	<b>-239 045</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		878 026	1 117 071
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>528 350</b>	<b>878 026</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader skrivs av under en tid av 20-50 år.

Inventarier skrivs av under en tid av 5-10 år.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Årsavgift i kr/kvm bostadsrätt

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande i kr/kvm

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad i kr/kvm

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.



## Not 2 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i if Skadeförsäkring.

## Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 090 703	5 090 703
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 090 703</b>	<b>5 090 703</b>
Ingående avskrivningar	-2 681 661	-2 568 321
Årets avskrivningar	-113 340	-113 340
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 795 001</b>	<b>-2 681 661</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 295 702</b>	<b>2 409 042</b>

## Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	347 751	347 751
Försäljningar/utrangeringar	-57 467	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 284</b>	<b>347 751</b>
Ingående avskrivningar	-346 235	-342 719
Försäljningar/utrangeringar	57 467	0
Årets avskrivningar	-1 516	-3 516
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-290 284</b>	<b>-346 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>1 516</b>

## Not 5 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än 5 år

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek	1 039 280	1 099 280
	<b>1 039 280</b>	<b>1 099 280</b>

### Not 6 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 1 339 280 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 279 280	1 339 280
	<b>1 279 280</b>	<b>1 339 280</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
	<b>60 000</b>	<b>60 000</b>
<b>Not 7 Ställda säkerheter</b>		
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	3 422 000	3 422 000
	<b>3 422 000</b>	<b>3 422 000</b>

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Säter den 13 februari 2024

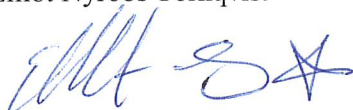


Peter Viklund  
Ordförande



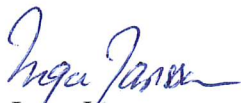
Mikael Hellsing

Elliot Nyroos Törnqvist



## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/3-24



Inger Jansson  
Revisor



Roland Berg  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Göken

Org.nr 782600-1237

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Göken för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Gökens 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Göken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 lämpligt, 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 avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Göken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Göken enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

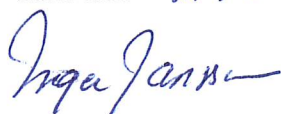
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Säter den 21/3-24



Inger Jansson  
Revisor



Roland Berg  
Revisor