

Årsredovisning för

Brf Göken 7

769636-5415

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Göken 7, 769636-5415, med säte i Gotlands kommun, får härmed avge årsredovisning som omfattar tiden 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsningar i tiden.

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

Föreningen registrerades 2018-08-02. Föreningens stadgar registrerades samma dag dvs 2018-08-02.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Göken 7 med adress Brömsebroväg 7 A-B, 9 A-B. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Markareal 1 866 kvm

Area boyta 948 kvm (area lokalyta 0 kvm) fördelat på 16 lägenheter. 8 st lägenheter har 3 r o k (65,2 kvm) och 8 st lägenheter har 2 r o k (53,3 kvm).

Taxeringsvärde	9 106 000
Varav byggnad	7 000 000
Varav mark	2 106 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår. Hemförsäkring bekostas individuellt av varje bostadsrättsinnehavare.

Någon underhållsplan finns inte upprättad. Byggnaden var i stort sätt totalrenoverade vid inflyttningen 2018. Enligt stadgarna skall avsättning till underhållsfond ske utifrån upprättad underhållsplan. I avsaknad av underhållsplan har avsättning till underhållsfond gjorts med 100 000 kr/år de senaste åren. I den ekonomiska planen anges avsättningen till 80 kr/kvm per år vilket är 75 840 kr/år.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal

Gotlands Energi	El och fjärrvärme
Clean Gotland	Städning av trapphus, tvättstuga och källargångar
Ragnsells	Källsortering
Skattegården Redovisning AB	Redovisning och administration
Region Gotland	Vatten, avlopp och sopor
Telia	Kabel TV

Styrelse och övriga funktioner	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Larsen	Ordförande	2025
Tobias Arvidsson	Ledamot	2025
Vendela Sälde	Ledamot	2026
Jonas Lindberg	Suppleant	2025
Anna-Karin Karlsson	Revisor	2025
Claes Björnberg	Revisorssuppleant	2025
Emmy Deivert	Valberedning (Sammankallande)	2025
Jonatan Månsson	Valberedning	2025

På föreningsstämman 2024-06-16 var fem lägenheter representerade. Föreningen har haft fyra

protokollförda möten under detta verksamhetsåret.

En överlåtelse av andel har skett under året. Vid årets utgång hade föreningen 24 medlemmar (få 25).

Styrelsen har inte tagit ut något arvode under året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	844 670	738 629	667 363	652 702	631 154
Resultat exklusive avskrivningar	172 237	34 939	76 178	84 133	68 726
Redovisat resultat	-376 018	-513 317	-472 078	-457 927	-460 036
Summa tillgångar	38 031 328	38 488 120	39 025 780	39 590 027	40 053 421
Soliditet %	74,7	74,8	75,1	75	76
Likviditet %	110	92	112	122	242
Årsavgift / kvm	867	768	704	688	665
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	9 842	9 949	10 057	10 165	10 272
Sparande / kvm	181	36			
Räntekänslighet % (aktuell årsavgift)	11	12			
Energikostnad / m2	265	269	260	219	206
Årsavgift andel i procent av totala rörelseintäkter	97	99			

Definitioner:

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Likviditet:

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder. Dvs jmf omsättningstillgångar med kortfristiga skulder (banklån som ska förlängas nästa år räknas inte med)

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta:

Total årsavgift / total bostadsrättsyta

Skuldsättning:

Totalt räntebärande skulder per kvm av total bostadsrättsyta

Sparande / kvm:

Årets resultat + årets avskrivningar

Räntekänslighet:

Räntebärande skulder på balansdagen / intäkter från aktuella årsavgifter

Energikostnader:

Uppvärmning, el och vatten / totala bostadsrättsytan

Årsavgiftens andel i procent av totalarörelseintäkter:

Årsavgifter / totala intäkter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 5 % från 240101 och med ytterligare 10 % från 240701. Två av banklånen har förlängts under 2024. Räntan varit ungefär samma under 2024 som under 2023. Årsavgiften förväntas vara oförändrad under 2025.

Väsentliga händelser under tidigare år

2022 Nytt sophus är uppbyggd med låsbar dör, det förra sophuset brann ner. Gungorna har bytts ut mot säkerhetsklassade gungor. Odlingsområdet har utvecklats. Ny ytterbelysning med rörelsesensorer har installerats.

2021 Ny tvättmaskin och torktumlare har installerats i tvättstugan. Två trädäck har anlagts i trädgården för utemöbler och grillar samt ett odlingsområde med nio odlingslådor. Dessa investeringar är redovisade som inventarier i balansräkningen.

2020 Var fokus på trädgården, med nya planteringar och utemöbler.

2019 Byttes utrustning i värmecentralen.

2018 Slutfördes en totalrenovering av alla lägenheter i samband med bildande av bostadsrättsföreningen.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Underskottet 376 018 kr beror på rådande ränteläge samt att avskrivningar görs med högre belopp än i den ekonomiska planen. Styrelsen har höjt avgifterna för att försöka hålla ekonomin i balans. Resultatet är belastat med planenliga avskrivningar med 548 255 kr vilka inte påverkar föreningens likvida medel.

Eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	31 284 000	400 000	-2 390 616	-513 317
Disposition enligt årsstämmobeslut		100 000	-613 317	513 317
Årets resultat				-376 018
Vid årets slut	31 284 000	500 000	-3 003 933	-376 018

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 3 379 952, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 003 933
Årets resultat	-376 019
	-3 379 952

Disponeras för:

Årets avsättning till underhållsfond

-100 000

Balanseras i ny räkning

-3 479 952

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not.	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter lägenheter		821 999	727 825
Övriga rörelseintäkter	2	22 671	10 804
		844 670	738 629
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-396 930	-423 781
Övriga externa kostnader, administration	4	-45 880	-55 045
Avskrivningar av byggnader och inventarier		-548 256	-548 256
Rörelseresultat		-146 396	-288 453
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 264	2 395
Räntekostnader på banklån		-231 886	-227 259
Resultat efter finansiella poster		-376 018	-513 317
Resultat före skatt		-376 018	-513 317
Årets resultat		-376 018	-513 317

Balansräkning

Belopp i kr	Not.	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	37 468 686	37 997 448
Inventarier och installationer	6	123 151	142 645
		<u>37 591 837</u>	<u>38 140 093</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 591 837</u>	<u>38 140 093</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		162 414	150 286
Kortfristiga fordringar		45	3
Förutbetalda försäkringar		22 463	21 687
		<u>184 922</u>	<u>171 976</u>
Bankmedel		<u>254 569</u>	<u>176 051</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>439 491</u>	<u>348 027</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>38 031 328</u>	<u>38 488 120</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		31 284 000	31 284 000
Fond för yttre underhåll		500 000	400 000
		<u>31 784 000</u>	<u>31 684 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 003 933	-2 390 616
Årets resultat		-376 018	-513 317
		<u>-3 379 951</u>	<u>-2 903 933</u>
Summa eget kapital		<u>28 404 049</u>	<u>28 780 067</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till SEB	7	-	2 565 000
		-	2 565 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	7	9 330 000	6 867 000
Leverantörsskulder		51 066	44 304
Skatteskulder		1 583	2 199
Övriga kortfristiga skulder		876	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	243 754	229 550
		<u>9 627 279</u>	<u>7 143 053</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 031 328</u>	<u>38 488 120</u>

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-146 396	-288 453
Avskrivningar		548 256	548 256
Erlagd ränta minskat med ränteintäkter		-229 622	-224 864
		<u>172 238</u>	<u>34 939</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		172 238	34 939
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-12 945	-15 846
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		21 226	77 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten		180 519	96 750
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-102 000	-102 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 000	-102 000
Årets kassaflöde		78 519	-5 250
Likvida medel vid årets början		176 050	181 301
Likvida medel vid årets slut		254 569	176 051

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning (K3).

Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning BFAR 2023:1

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet för fastigheten ingår förutom inköpspriset för aktier och fastighet även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet som till exempel lagfart.

Förvärv av fastigheten Gotland Visby Göken 7 har skett dels via köp av fastighet men huvudsakligen via bolagsköp.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Fördelning av anskaffningskostnaden på de olika komponenterna samt avskrivningstid har skett enligt Sveriges Allmännyttas (tidigare SABO) schablon.

Eftersom byggnaden har upptagits till ett värde som mer motsvarar marknadsvärdet än byggkostnaden, bedöms de redovisningsmässiga avskrivningarna som redogörs enligt nedan mycket väl tilltagna.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år

Latent skatt

En äkta bostadsrättsförening betalar inte skatt på resultatet från den vanliga verksamheten. Hänsyn tas därför ej heller till latent skatt på avvikelser mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheten. Föreningen har förvärvat fastigheten till det skattemässiga värdet 6 430 000 kr och latent skatt på mellanskillnaden mot bokförda värdet har därför inte redovisats.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Avgift andrahandsuthyrning	18 994	5 214
Överlåtelseavgifter	1 432	-
Vidarefakturerade kostnader mm	2 245	-
El stöd	-	5 590
Summa	22 671	10 804

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	954	62
Städ	16 199	39 655
Förbrukningsinventarier och material (bla till trädgården)	1 704	332
Reparationer och underhåll	3 710	220
Reparationer och underhåll inventarier	1 370	-
El	22 712	31 014
Fjärrvärme	126 819	132 765
Vatten och avlopp	102 389	91 447
Sopor	59 750	65 311
Övriga fastighetsomkostnader självrisk brand	-	380
Fastighetsförsäkringar	23 915	25 705
TV	11 328	11 455
Fastighetsavgift	26 080	25 435
Summa	396 930	423 781

Not 4 Övriga kostnader, administration

	2024-12-31	2023-12-31
Förbrukningsinventarier	2 135	6 292
Programvaror redovisning inkl integration Real	7 856	6 446
Förbrukningsmaterial		164
Möteskostnader mm	35	
Ekonomisk förvaltning	32 346	38 289
Bankkostnader + porto	2 708	3 058
Avg Bolagsverket	800	798
	45 880	55 047

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	40 754 415	40 754 415
Vid årets slut	40 754 415	40 754 415
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 756 967	-2 228 206
-Årets avskrivning	-528 762	-528 761
Vid årets slut	-3 285 729	-2 756 967
Redovisat värde vid årets slut	37 468 686	37 997 448
Varav mark	9 862 786	9 862 786

Taxeringsvärde

Byggnad	7 000 000	7 000 000
Mark	2 106 000	2 106 000
Summa taxeringsvärde	56 437 472	56 966 234

Not 6 Inventarier och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	194 932	194 932
	194 932	194 932
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-52 287	-32 793
-Årets avskrivning	-19 494	-19 494
	-71 781	-52 287
Redovisat värde vid årets slut	123 151	142 645

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Samtliga lån inklusive kommande års amortering		
Lån SEB räntesats 2,84% förlängningsdag 2025-11-28	3 335 000	3 335 000
Lån SEB räntesats 1,18% förlängningsdag 2025-01-28	2 565 000	2 667 000
Lån SEB räntesats 3,33% förlängningsdag 2025-06-28	3 430 000	3 430 000
Summa låneskulder	9 330 000	9 432 000
Varav kortfristig del som amorteras nästa år	-102 000	-102 000
Varav lån som skall villkorsändras under nästa år	-9 228 000	-6 765 000
Varav kortfristig del	-9 330 000	-6 867 000
Varav långfristig del	-	2 565 000

De av föreningens lån som skall villkorsändras under nästa år redovisas som kortfristig skuld:

Enligt gällande lånevilkor skall amortering ske med 102 000 kr per år under de kommande fem åren.

Ställda säkerheter för banklån

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	10 300 000	10 300 000
	10 300 000	10 300 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntor	5 135	6 045
Fakturerade avgifter jan-mar	215 841	200 301
Fjärrvärme	16 358	16 573
Ei	2 421	2 631
Beräknad kostnad bokslut och årsredovisning	4 000	4 000
Summa	243 755	229 550

Underskrifter

Visby 2025-05-09



Ulrika Larsen
Styrelseordförande

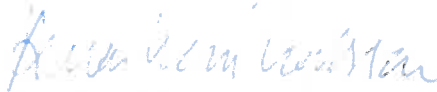


Tobias Arvidsson
Styrelseledamot



Vendela Sälde
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2025



Anna-Karin Karlsson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Göken 7
Organisationsnummer 769636-5415

Jag har granskat årsredovisning, bokföring och styrelsens förvaltning av Brf Göken 7 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 (Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och BFNAR 2023:1).
Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Det är styrelsen som ansvarar för att årsredovisningen ger en rättvisande bild och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver revisionen av årsredovisningen granskat bokföring, verifikat, avtal, styrelseprotokoll och väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen, för att kunna bedöma om någon styrelseledamot i ett väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen. Jag anser att de revisionsunderlag som jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande nedan.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och den ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens resultat och ställning per den 31 december 2024 i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte heller handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut och jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Umeå den 10 maj 2025



Anna-Karin Karlsson

Förtroendevald revisor