

Styrelsen för Brf Gobelängen nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1981-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-20 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<i>Fastighetsbeteckning</i>	<i>Förvärv</i>	<i>Kommun</i>
Gobelängen 2	1942	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.  
Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1913 kvadratmeter, varav 1813 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 100 kvadratmeter utgör lokalyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 43 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>
30 st	15 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta</i>	<i>Löptid</i>
Frisering	30 kvm	Tillsvidare
Ateljé/tatueringsstudio	70 kvm	Tillsvidare

I fastigheten finns tillgång till bastu, föreningsrum och hobbyrum.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgar med 0,3% av taxeringsvärdet per år.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

## Styrelsen och övriga funktionärer

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2019 haft följande sammansättning:

Gustaf Gast	Ordförande
Anette Holmlund	Ledamot
Lisette Eriksson	Ledamot
Salome Kabengano	Ledamot
Tanja Westersträhle	Ledamot
Hedvig Lindström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Thomas Borg  
RedovisningsBorgen AB

### Valberedning

Maj-Britt Gissle                      Sammankallande  
Elin Runesson

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stamspolning skett, ny tvättmaskin har köpts in, och ena lokalen har bytt hyresgäst från en frisör till en ny frisör.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 60 (62)

Av föreningens medlemslägenheter har 6 (6) överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen har beviljat 4st andrahandsuthyrningar.

*Handwritten signatures and initials:*  
TW  
Ale.  
SK

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	1 294	1 283	1 288	1 225
Resultat efter finansiella poster	-104	-119	-70	-55
Soliditet (%)	17	18	19	19
Fastighetslån kr/kvm	2 925	2 929	3 045	3 160
Årsavgift kr/kvm	602	602	602	602

Nettoomsättning

Reörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Kommentar till årsavgifterna

Då tidigare års beräkning har gjorts på fel bostadsrättsyta har styrelsen beslutat att justera bakåt så att det är rätt årsavgift kr/kvm och fastighetslån/ kvm.

TW  
G  
Alk.  
SK

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 128	1 711 920	454 453	-985 058	-118 744	<b>1 211 699</b>
Disposition av föregående års resultat:			-99 477	-19 267	118 744	<b>0</b>
Årets resultat					-104 150	<b>-104 150</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>149 128</b>	<b>1 711 920</b>	<b>354 976</b>	<b>-1 004 325</b>	<b>-104 150</b>	<b>1 107 549</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 004 324
årets förlust	-104 150
	<b>-1 108 474</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	123 000
i ny räkning överföres	-1 231 474
	<b>-1 108 474</b>

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

*Handwritten signature and initials:*  
TW  
S.K

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 294 180	1 282 764
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 294 180</b>	<b>1 282 764</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-1 956	-56 235
Periodiskt underhåll		-51 250	-46 219
Driftskostnader	3	-917 621	-902 132
Administrationskostnader	4	-81 968	-74 260
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-71 393	-57 511
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 124 188</b>	<b>-1 136 357</b>
Avskrivning byggnad		-182 531	-183 532
Avskrivningar övrigt		-7 900	-7 900
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-190 431</b>	<b>-191 432</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-20 439</b>	<b>-45 025</b>
Räntekostnader på fastighetslån		-83 711	-73 719
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-83 711</b>	<b>-73 719</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-104 150</b>	<b>-118 744</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-104 150</b>	<b>-118 744</b>

TW  
G. O. A.  
S.K.

## Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad	6	6 089 331	6 271 862
Inventarier, verktyg och installationer	7	74 616	39 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 163 947</b>	<b>6 311 362</b>

#### **Summa anläggningstillgångar**

**6 163 947**

**6 311 362**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kortfristiga fordringar	8	239 289	137 540
Övriga fordringar		0	1 833
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 309	132 216
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>303 598</b>	<b>271 589</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

#### **Summa omsättningstillgångar**

**306 398**

**274 389**

### **SUMMA TILLGÅNGAR**

**6 470 345**

**6 585 751**

*Handwritten signature and initials in blue ink, including "S.K." and "TW".*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		1 861 048	1 861 048
Fond för yttre underhåll		354 976	454 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 216 024</b>	<b>2 315 501</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 004 324	-985 057
Årets resultat		-104 150	-118 744
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 108 474</b>	<b>-1 103 801</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 107 550</b>	<b>1 211 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 047 733	5 070 367
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 047 733</b>	<b>5 070 367</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	15 000	0
Leverantörsskulder		64 655	89 282
Övriga kortfristiga skulder		44 250	44 250
Aktuella skatteskulder		7 128	6 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	184 029	163 946
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>315 062</b>	<b>303 684</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 470 345</b>	<b>6 585 751</b>

*GA TW*  
*OK*

## Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-104 150	-118 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		190 431	191 432
Förändring skatteskuld/fordran		922	10 065
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>87 203</b>	<b>82 753</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-20	0
Förändring av kortfristiga fordringar		95 974	-1 951
Förändring av leverantörsskulder		-24 627	-8 860
Förändring av kortfristiga skulder		35 102	-14 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>193 632</b>	<b>57 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 016	-147 137
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 016</b>	<b>-147 137</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-22 634	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-22 634</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>127 982</b>	<b>-289 928</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		109 143	399 071
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>237 126</b>	<b>109 143</b>

*Handwritten signature:*  
Åke S.K.  
TW



## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,25-7%
Markanläggningar	2-10%

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	1 042 764	1 042 764
Hysesintäkter, bostäder	65 196	62 424
Hysesintäkter, lokaler	80 600	71 976
Bredband	105 600	105 600
Övriga hyresintäkter	20	0
	<b>1 294 180</b>	<b>1 282 764</b>

*Handwritten signature and initials:*  
Gobelängen  
SK  
TW

### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	76 153	71 275
Trädgårdsskötsel	0	1 868
Kostnader i samband med städdagar	7 984	4 014
Städkostnader	27 471	34 939
Snöröjning/sandning	14 600	17 136
Hisskostnader	15 053	11 184
El	45 802	50 266
Värme	339 183	322 316
Vatten och avlopp	50 355	54 259
Avfallshantering	36 318	33 720
Försäkringskostnader	61 227	61 460
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	66 588	63 758
Kabel-tv	63 050	61 707
Bredband	108 000	108 000
Systematiskt brandskyddsarbete	3 255	3 118
Förbrukningsinventarier	512	845
Förbrukningsmaterial	973	2 267
Hyra av entrémattor	1 097	0
	<b>917 621</b>	<b>902 132</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Porto	1 408	2 816
Revisionsarvode	8 000	6 250
Ekonomisk förvaltning	65 212	59 674
Medlems-/föreningsavgifter	5 630	5 520
Övriga poster	1 718	0
	<b>81 968</b>	<b>74 260</b>

### Not 5 Arvode och personal med tillhörande kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	56 100	45 000
Sociala avgifter	15 293	12 511
	<b>71 393</b>	<b>57 511</b>

*tw*  
*Grönlund*  
*SK*

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 741 880	9 594 743
Inköp	0	147 137
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>9 741 880</b>	<b>9 741 880</b>
Ingående avskrivningar	-3 812 818	-3 629 286
Årets avskrivningar	-182 531	-183 532
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 995 349</b>	<b>-3 812 818</b>
Redovisat värde mark	342 800	342 800
<b>Utgående redovisat värde mark</b>	<b>342 800</b>	<b>342 800</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 089 331</b>	<b>6 271 862</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 736 000	15 713 000
Taxeringsvärden mark	23 264 000	15 580 000
	<b>41 000 000</b>	<b>31 293 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	79 000	79 000
Inköp	43 016	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>122 016</b>	<b>79 000</b>
Ingående avskrivningar	-39 500	-31 600
Årets avskrivningar	-7 900	-7 900
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 400</b>	<b>-39 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 616</b>	<b>39 500</b>

### Not 8 Kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 163	28 397
Avräkningsfordran på Fastum	237 126	109 143
	<b>239 289</b>	<b>137 540</b>

*Go Ah*  
*SK*  
*TW*

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	0	56 150
Kabel-TV, bredband	16 151	42 761
Bredband	27 000	0
Medlemsskap Bostadsrätterna	5 540	5 630
Ekonomisk förvaltning	15 156	15 531
Skadedjursförsäkring	462	5 539
Städ enligt avtal	0	6 605
	<b>64 309</b>	<b>132 216</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek 503979	1,70	2020-03-20	748 557	748 557
Stadshypotek 998314	1,55	2020-01-30	810 000	810 000
Stadshypotek 801353	1,70	2020-03-04	800 000	800 000
Stadshypotek 25433	1,25		0	848 405
Stadshypotek 946956	1,75		0	678 405
Stadshypotek 959080	1,70	2020-01-03	685 000	685 000
Stadshypotek 989557	1,70	2020-03-13	500 000	500 000
Stadshypotek 184535	1,65	2021-06-01	844 163	0
Stadshypotek 184536	1,55	2022-06-01	675 013	0
			<b>5 062 733</b>	<b>5 070 367</b>
Kortfristig del			15 000	200 000

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

*G. Ahl. TW*  
*Alu S.K.*

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	5 596	2 450
Förutbetalda intäkter	104 668	111 051
El	4 324	7 157
Värme	45 700	43 288
Avfall	5 838	0
Vatten och avlopp	17 902	0
Öresutjämning	1	0
	<b>184 029</b>	<b>163 946</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckning	5 530 400	5 530 400
	<b>5 530 400</b>	<b>5 530 400</b>

Stockholm 2020-05-14

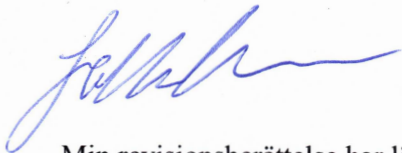
Gustaf Gast  
Ordförande



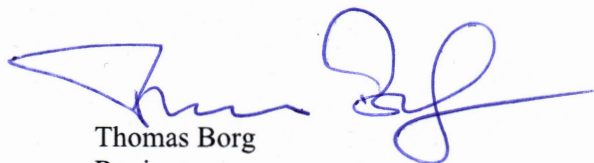
Lisette Eriksson



Salome Kabengano



Min revisionsberättelse har lämnats



Thomas Borg  
Revisor  
Redovisningsborgen

Anette Holmlund



Tanja Westersträhle



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gobelängen nr 2 702000-7790.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Gobelängen nr 2 för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna.

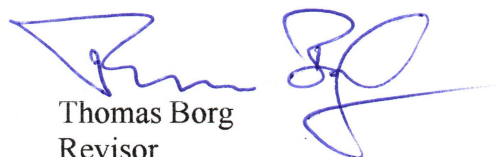
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Saltsjö-Boo den 20 maj 2020

  
Thomas Borg  
Revisor