

Styrelsen för Brf Gobelängen nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 Bostadsrätterna.
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 kvm, varav 1731 kvm bostadsrättsyta och 82 kvm hyreslägenhetsyta 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.

MB
OK
G
OK. ✓

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 633 kr/kvm bostadsrättsyta 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 den 14 juni 2020 följande sammansättning:

Gustaf Gast	Ordförande
Anette Holmlund	Ledamot
Lisette Eriksson	Ledamot
Madelene Glückman	Ledamot
Karin Haraldsson	Ledamot
Sofia Åstrand	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

Andreas Ringdahl Sammankallande
Peter Engzell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har hänt under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 59 (61)

Av föreningens medlemslägenheter har 6 (9) överlåtits under året.

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

Styrelsen har beviljat 3st andrahandsuthyrningar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 353	1 294	1 283	1 288
Resultat efter finansiella poster	-21	-104	-119	-70
Soliditet (%)	17	17	18	19
Fastighetslån kr/kvm	2 912	2 925	2 929	3 045
Årsavgift kr/kvm	633	602	602	602

Nettoomsättning

Rörelsens 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.

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	354 976	-1 004 325	-104 150	1 107 549
Disposition av föregående års resultat:			123 000	-227 150	104 150	0
Årets resultat					-20 554	-20 554
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	477 976	-1 231 475	-20 554	1 086 995

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 231 474
årets förlust	-20 554
	-1 252 028

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	123 000
i ny räkning överföres	-1 375 028
	-1 252 028

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		1 357 951	1 294 180
Hysesbortfall		-4 500	0
Summa nettoomsättning	2	1 353 451	1 294 180
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-36 015	-1 956
Periodiskt underhåll		-25 258	-51 250
Driftskostnader	3	-861 575	-917 621
Administrationskostnader	4	-123 008	-81 968
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-76 306	-71 393
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 122 162	-1 124 188
Avskrivning byggnad		-171 522	-182 531
Avskrivningar övrigt		-7 900	-7 900
Summa avskrivningar		-179 422	-190 431
Resultat före finansiella poster		51 867	-20 439
Räntekostnader på fastighetslån		-72 405	-83 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16	0
Summa kapitalnetto		-72 421	-83 711
Resultat efter finansiella poster		-20 554	-104 150
Årets resultat		-20 554	-104 150

Alc M6
A G10

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	5 917 809	6 089 331
Inventarier, verktyg och installationer	7	66 716	74 616
Summa materiella anläggningstillgångar		5 984 525	6 163 947
Summa anläggningstillgångar		5 984 525	6 163 947

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar	8	231 641	239 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	64 609	64 309
Summa kortfristiga fordringar		296 250	303 598

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa kortfristiga placeringar		2 800	2 800

Summa omsättningstillgångar		299 050	306 398
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 283 575	6 470 345
-------------------------	--	------------------	------------------

Alc
MG
GA

Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital		1 861 048	1 861 048
Fond för yttre underhåll		477 976	354 976
Summa bundet eget kapital		2 339 024	2 216 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 231 474	-1 004 324
Årets resultat		-20 554	-104 150
Summa fritt eget kapital		-1 252 028	-1 108 474

Summa eget kapital 1 086 996 1 107 550

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	1 448 154	5 047 733
Summa långfristiga skulder		1 448 154	5 047 733

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	3 593 236	15 000
Leverantörsskulder		45 460	64 655
Övriga kortfristiga skulder		44 250	44 250
Aktuella skatteskulder		8 178	7 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	57 301	184 029
Summa kortfristiga skulder		3 748 425	315 062

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 6 283 575 6 470 345

Ali  MÅ
A G

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-20 553	-104 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		179 422	190 431
Förändring skatteskuld/fordran		1 050	922
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		159 919	87 203
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		50	95 954
Förändring av kortfristiga skulder		-145 943	-4 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 026	178 632
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 016	-43 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 016	-43 016
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-21 343	-7 634
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-21 343	-7 634
Årets kassaflöde		-50 333	127 982
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		237 125	109 142
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		186 792	237 124



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, utrangeras 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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 094 910	1 042 764
Hysesintäkter, bostäder	68 231	65 196
Hysesintäkter, lokaler	89 010	80 600
Bredband	105 800	105 600
Övriga hyresintäkter	0	20
Hyres- och avgiftsbortfall	-4 500	0
	1 353 451	1 294 180

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	54 302	76 153
Kostnader i samband med städdagar	2 428	7 984
Städkostnader	29 114	27 471
Snöröjning/sandning	0	14 600
Hisskostnader	12 155	15 053
El	41 994	45 802
Värme	344 703	339 183
Vatten och avlopp	43 824	50 355
Avfallshantering	27 484	36 318
Försäkringskostnader	43 186	61 227
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	68 876	66 588
Kabel-tv	64 605	63 050
Bredband	109 682	108 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	3 255
Förbrukningsinventarier	16 931	512
Förbrukningsmaterial	760	973
Hyra av entrémattor	1 531	1 097
	861 575	917 621

Not 4 Administrationskostnader

	2020	2019
Hemsida	1 556	0
Porto	1 902	1 408
Revisionsarvode	6 700	8 000
Ekonomisk förvaltning	67 364	65 212
Juridisk konsultation	37 025	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 540	5 630
Övriga poster	2 921	1 718
	123 008	81 968

Not 5 Arvode och personal med tillhörande kostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	60 000	56 100
Sociala avgifter	16 306	15 293
	76 306	71 393

Alc *Ma* *Go*

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 741 880	9 741 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 741 880	9 741 880
Ingående avskrivningar	-3 995 349	-3 812 818
Årets avskrivningar	-171 522	-182 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 166 871	-3 995 349
Redovisat värde mark	342 800	342 800
Utgående redovisat värde mark	342 800	342 800
Utgående redovisat värde	5 917 809	6 089 331
Taxeringsvärden byggnader	17 736 000	17 736 000
Taxeringsvärden mark	23 264 000	23 264 000
	41 000 000	41 000 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 016	79 000
Inköp		43 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 016	122 016
Ingående avskrivningar	-47 400	-39 500
Årets avskrivningar	-7 900	-7 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 300	-47 400
Utgående redovisat värde	66 716	74 616

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 833	2 163
Avräkningsfordran på Fastum	229 808	237 126
	231 641	239 289



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringskostnader	12 926	0
Kabel-TV, bredband	16 365	16 151
Bredband	27 000	27 000
Medlemsskap Bostadsrätterna	5 540	5 540
Ekonomisk förvaltning	0	15 156
Skadedjursförsäkring	0	462
Boappa AB	2 178	0
Skadedjurstillägg	479	0
Öresutjämning	1	0
	64 489	64 309

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 801353	1,25	2021-03-04	800 000	800 000
Stadshypotek 503979	1,25	2021-03-22	748 557	748 557
Stadshypotek 244736	1,20	2023-01-30	803 925	0
Stadshypotek 959080	1,25	2021-01-05	685 000	685 000
Stadshypotek 989557	1,25	2021-03-15	500 000	500 000
Stadshypotek 184535	1,65	2021-06-01	835 679	844 163
Stadshypotek 184536	1,55	2022-06-01	668 229	675 013
Stadshypotek 998314	1,55	2020-01-30	0	810 000
			5 041 390	5 062 733
Kortfristig del			3 593 236	15 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 24 000kr

Lån som förfaller inom ett år: 3 569 236kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 016	5 596
Förutbetalda intäkter	0	104 668
El	6 339	4 324
Värme	46 945	45 700
Avfall	0	5 838
Vatten och avlopp	0	17 902
Öresutjämning	1	1
	57 301	184 029

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 530 400	5 530 400
	5 530 400	5 530 400

Stockholm



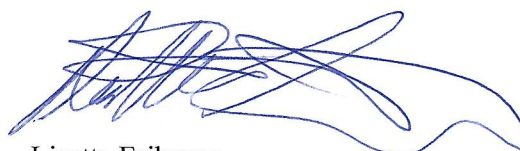
Gustaf Gast
Ordförande



Anette Holmlund



Karin Haraldsson

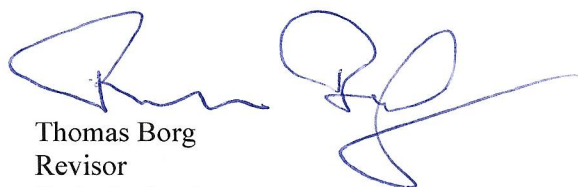


Lisette Eriksson



Madelene Glückman

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18



Thomas Borg
Revisor
Redovisningsborgen



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 **2020-01-01 - 2020-12-31**.

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 revisionssed 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.

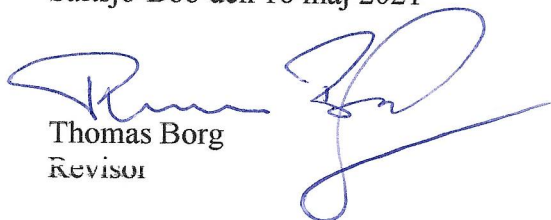
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

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 18 maj 2021


Thomas Borg
Revisor