

Brf Gobelängen nr 2

Org.nr: 702000-7790

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gobelängen nr 2, organisationsnummer 702000-7790, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt 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.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

ullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-13

Styrelse

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

Revisor

Extern	Thomas Borg RedovisningsBorgen
--------	-----------------------------------

Valberedning

Valberedningen har bestått av Andreas Ringdahl sammankallande, och Maria Sandberg

Information om fastigheten

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.

I fastigheten finns tillgång till bastu, föreningsrum och hobbyrum.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	29
2 rok	14
Summa	43

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal
1 rok	1
2 rok	1
Summa	2
Totalt antal bostadslägenheter:	45

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	100

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-05-05

Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Upprättande av underhållsplan för 30år.	2021	
Grävarbeten i trädgården	2021	Borttag av stubbe och förberedelse för el.
Ny belysning utomhus	2021	Nya armaturer på fasad och i cykelhus.
Återställande av plattorna framför porten	2021	
Fasadvätt	2022	Tvätt av balkonger och plåtyta.
Byte undercentral	2022	I samband med detta även stamventiler.
Renovering tak och balkonger	2022	
Underhåll av lägenhetsfönster och dörrar	2023	
Renovering/målning av källarutrymmen	2023	
Renovering av trapphuset	2025	
Stamspolning	2025	
Fasadvätt	2028	
Byte frånluftsfläkt för ventilationen	2029	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ny belysning installerats utomhus för att öka tryggheten och möjliggöra åretruntanvändning av cykelförrådet.

I samband med att grävarbeten behövde utföras i trädgården för elen, så gjordes åtgärder i trädgården.

Plattsättningen rättades till och gamla stubbar grävdes upp.

Ny nödbelysning som aktiveras vid strömavbrott har installerats i trapphuset.

Styrelsen beslutade sent på året att höja avgiften till årsskiftet eftersom de fasta kostnaderna ökat markant och även som förberedelse inför det kommande bytet av undercentralen och den balkongrenovering som planeras ske under år 2022.

Medlemsinformation

61 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 8 bostadsrätter har överlåtit.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

60 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 418	1 353	1 294	1 283
Årsavgifter, tkr	1 147	1 095	1 043	1 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	-397	-21	-104	-119
Soliditet ¹ , %	11	17	18	19

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 23 368 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgiften kommer att fortsätta justeras i linje med samhällets prisutveckling.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	149 128	1 711 920	477 976	-1 231 474	-20 554	1 086 996
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			123 000	-123 000		0
Balanseras i ny räkning				-20 554	20 554	0
Årets resultat					-396 594	-396 594
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	600 976	-1 375 028	-396 594	690 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 375 028
Årets resultat	-396 594
Totalt	-1 771 622

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	123 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-150 047
Balanseras i ny räkning	-1 744 575
Totalt	-1 771 622

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 418 396	1 353 451
Summa Rörelseintäkter		1 418 396	1 353 451
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 159 351	-795 474
Administration och förvaltning	4	-344 280	-250 382
Personalkostnader	5	-76 475	-76 306
Avskrivningar		-179 422	-179 422
Summa Rörelsekostnader		-1 759 528	-1 301 584
RÖRELSERESULTAT		-341 132	51 867
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 462	-72 421
Summa Finansiella poster		-55 462	-72 421
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-396 594	-20 554
RESULTAT FÖRE SKATT		-396 594	-20 554
ÅRETS RESULTAT		-396 594	-20 554

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	5 746 287	5 917 809
Inventarier, verktyg och installationer	7	58 816	66 716
Summa materiella anläggningstillgångar		5 805 103	5 984 525
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 805 103	5 984 525
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 689	0
Övriga fordringar		68 932	231 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 049	64 609
Summa kortfristiga fordringar		144 670	296 250
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		132 523	91 709
Summa kassa och bank		132 523	91 709
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		279 993	390 759
SUMMA TILLGÅNGAR		6 085 096	6 375 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		1 861 048	1 861 048
Fond för yttre underhåll		600 976	477 976
Summa bundet eget kapital		2 462 024	2 339 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 375 028	-1 231 474
Årets resultat		-396 594	-20 554
Summa fritt eget kapital		-1 771 622	-1 252 028
SUMMA EGET KAPITAL		690 402	1 086 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 606 436	1 448 154
Summa långfristiga skulder		1 606 436	1 448 154
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 411 586	3 593 236
Leverantörsskulder		91 534	45 460
Skatteskulder		12 040	8 178
Övriga skulder		44 250	44 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		228 848	149 010
Summa kortfristiga skulder		3 788 258	3 840 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 085 096	6 375 284

Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-341 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		179 422
Summa		-161 710
Erlagd ränta		-55 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-217 172
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar		151 580
Minskning av rörelseskulder		-51 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-117 468
 INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0
 FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		181 650
Amortering av skuld		-23 368
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		158 282
Årets kassaflöde		40 814
Likvida medel vid årets början		94 509
Likvida medel vid årets slut		135 323

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
EL	35 år
Fasad	40 år
Fönster	40 år
Yttertak	50 år
Soprum	30 år
Fastighetsförbättring	34 år
Tvättmaskin	10 år
Mangel	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	1 147 040	1 094 910
Hysesintäkter bostäder	75 408	68 231
Hysesintäkter lokaler	86 756	89 010
Bredband	109 192	105 800
Hysesbortfall	0	-4 500
Totalt nettoomsättning	1 418 396	1 353 451

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2021	2020
Fastighetsel	56 848	41 994
Uppvärmning	387 049	344 703
Vatten och avlopp	70 274	43 824
Sophämtning	31 919	27 484
Hiss	13 062	12 155
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	1 916	0
Fastighetsskötsel	31 250	54 302
Fastighetsstäd	27 500	31 541
Matthyra	1 804	1 531
Övriga köpta tjänster	6 420	5 732
TV	65 462	64 605
Fastighetsförsäkring	39 553	37 454
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	71 655	68 876
Reparationer	204 592	36 015
Underhåll	150 047	25 258
Totalt operativ drift och underhåll	1 159 351	795 474

Not 4. Administration och förvaltning	2021	2020
Medlems- och föreningsavgifter	5 660	0
Arvode ekonomisk förvaltning	62 500	61 744
Extra ekonomisk förvaltning	4 600	0
Arvode teknisk förvaltning	51 109	0
Revisionsarvode	6 900	6 700
Tele- och datakommunikation	110 384	109 682
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	21 303	17 692
Konsultarvode	68 740	37 025
Bankkostnader	3 179	0
Övriga administrativa kostnader	0	1 902
Övriga kostnader	9 905	15 638
Totalt administration och förvaltning	344 280	250 382

Not 5. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 475	16 306
Totalt personalkostnader	76 475	76 306

Not 6. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 741 880	9 741 880
Anskaffningsvärde mark	342 800	342 800
Utgående anskaffningsvärden	10 084 680	10 084 680
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 166 871	- 3 995 349
Årets avskrivningar	- 171 522	- 171 522
Utgående avskrivningar	-4 338 393	-4 166 871
Utgående redovisat värde	5 746 287	5 917 809
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	17 736 000	17 736 000
Taxeringsvärde mark	23 264 000	23 264 000
	41 000 000	41 000 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Utgående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 55 300	- 47 400
Årets avskrivningar	- 7 900	- 7 900
Utgående avskrivningar	-63 200	-55 300
Utgående redovisat värde	58 816	66 716

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
Handelsbanken	2022-06-01	1,55 %	661 445	668 229
Handelsbanken	2023-01-30	1,2 %	795 825	803 925
Handelsbanken	2023-06-01	1,1 %	827 195	835 679
Handelsbanken	2022-03-22	1,25 %	748 557	748 557
Handelsbanken	2022-03-07	1,25 %	800 000	800 000
Handelsbanken	2022-01-07	1,25 %	685 000	685 000
Handelsbanken	2022-03-15	1,25 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 018 022	5 041 390
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-3 411 586	-3 593 236
			1 606 436	1 448 154

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 9. Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 530 400	5 530 400
Summa:	5 530 400	5 530 400

Underskrifter

Stockholm den _____ / _____ 2022

Gustaf Gast
Ordförande

Lisette Eriksson
Ledamot

Madelene Glückman
Ledamot

Karin Haraldsson
Ledamot

Anette Holmlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Thomas Borg
Extern
RedovisningsBorgen



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.06.2022 15:34

SENT BY OWNER:
Robin Yttring · 13.06.2022 07:48

DOCUMENT ID:
B1giTJU4Fc

ENVELOPE ID:
SyoakIVY5-B1giTJU4Fc

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2021 Brf Gobelängen nr 2.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Karin Anna Haraldsson karinharald@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 08:01 13.06.2022 07:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 15/01/1978) IP: 155.4.221.63
LISETTE ERIKSSON lisette.ericsson@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 08:36 13.06.2022 08:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 28/05/1979) IP: 83.185.80.234
Einy Anette Margareta Holmlund holmlundanette@gmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 08:38 13.06.2022 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 01/02/1951) IP: 178.157.252.252
THOMAS BORG thomas@redovisningsborgen.se	Signed Authenticated	13.06.2022 10:46 13.06.2022 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 31/01/1954) IP: 81.229.163.36
MADELENE GLÜCKMAN madelene_gluckman@hotmail.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:06 13.06.2022 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 25/03/1988) IP: 83.227.1.104
GUSTAF GAST gustaf.gast@icloud.com	Signed Authenticated	13.06.2022 15:34 13.06.2022 15:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 20/04/1977) IP: 172.226.52.1

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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.

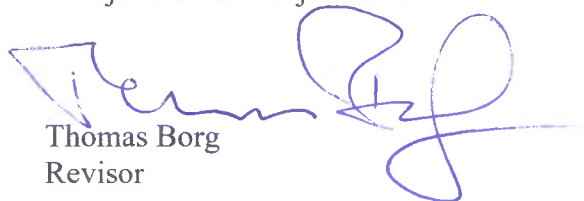
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

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 13 juni 2022



Thomas Borg
Revisor