

Brf Gobelängen nr 2

Org.nr: 702000-7790

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

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

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gobelängen nr 2, organisationsnummer 702000-7790, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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

Fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19

På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Gustaf Gast
Sekreterare	Karin Haraldsson
Kassör	Emira Hallsten
Ledamot	Anette Holmlund
Ledamot	Linn Bergquist

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: 2022-11-07

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	
Fasadtvätt	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	2024	
Renovering/målning av källarutrymmen	2025	
Renovering av trapphuset	2025	
Stamspolning	2025	
Fasadtvätt	2028	
Byte frånluftsfläkt för ventilationen	2029	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande utförts enligt plan: Undercentralen byttes och i samband med det även ventiler till värmesystemet. Tak och balkonger har renoverats, balkongerna målades om och fasaden mot parken har rengjorts.

Medlemsinformation

59 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att 7 bostadsrätter har överlåtits.

8 medlemmar har utträtt ur föreningen.

9 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

60 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 601	1 418	1 353	1 294
Årsavgifter, tkr	1 319	1 147	1 095	1 043
Resultat efter finansiella poster, tkr	-155	-397	-21	-104
Soliditet ¹ , %	10	11	17	18

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 23 368 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Avgiften höjdes 1 januari. Inga ytterligare höjningar är planerade under år 2023.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 128	1 711 920	600 976	-1 375 028	-396 594
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			123 000	-123 000	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-150 047	150 047	
Balanseras i ny räkning			-150 000	150 000	
Årets resultat					-154 753
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	423 929	-1 197 981	-551 347

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 744 575
Årets resultat	-154 753
Totalt	-1 899 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	123 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-25 070
Balanseras i ny räkning	-1 997 258
Totalt	-1 899 328

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 600 659	1 418 396
Övriga rörelseintäkter	3	1 700	0
Summa Rörelseintäkter		1 602 359	1 418 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 110 741	-1 159 351
Administration och förvaltning	5	-289 527	-344 280
Personalkostnader	6	-76 476	-76 475
Avskrivningar		-198 238	-179 422
Summa Rörelsekostnader		-1 674 982	-1 759 528
RÖRELSERESULTAT		-72 623	-341 132
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	39	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 169	-55 462
Summa Finansiella poster		-82 130	-55 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-154 753	-396 594
RESULTAT FÖRE SKATT		-154 753	-396 594
ÅRETS RESULTAT		-154 753	-396 594

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 756 044	5 746 287
Inventarier, verktyg och installationer	9	50 916	58 816
Summa materiella anläggningstillgångar		6 806 960	5 805 103
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 806 960	5 805 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 689	12 689
Övriga fordringar		35 663	68 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 666	63 049
Summa kortfristiga fordringar		173 018	144 670
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		263 654	132 523
Summa kassa och bank		263 654	132 523
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		439 472	279 992
SUMMA TILLGÅNGAR		7 246 432	6 085 096

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		2 086 048	1 861 048
Fond för yttre underhåll		573 929	600 976
Summa bundet eget kapital		2 659 977	2 462 024
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 744 575	-1 375 028
Årets resultat		-154 753	-396 594
Summa fritt eget kapital		-1 899 328	-1 771 622
SUMMA EGET KAPITAL		760 649	690 402
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	0	1 606 436
Summa långfristiga skulder		0	1 606 436
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 994 654	3 411 586
Leverantörsskulder		165 206	91 534
Skatteskulder		11 946	12 040
Övriga skulder		44 250	44 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269 727	228 848
Summa kortfristiga skulder		6 485 783	3 788 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 246 432	6 085 096

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 319 097	1 147 040
Hysesintäkter bostäder	85 799	75 408
Hysesintäkter lokaler	87 836	86 756
Bredband	107 927	109 192
Totalt nettoomsättning	1 600 659	1 418 396

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övriga ersättningar och intäkter	1 700	0
Totalt övriga rörelseintäkter	1 700	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Fastighetsel	82 119	56 848
Uppvärmning	363 994	387 049
Vatten och avlopp	75 683	70 274
Sophämtning	13 872	31 919
Hiss	10 718	13 062
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 107	1 916
Fastighetskötsel	32 945	31 250
Fastighetskötsel extra	17 120	0
Fastighetsstäd	31 082	27 500
Matthyra	2 358	1 804
Trädgårdsskötsel	112 976	0
Snöröjning/sandning	514	0
Övriga köpta tjänster	0	6 420
TV	67 393	65 462
Fastighetsförsäkring	41 805	39 553
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	74 355	71 655
Reparationer	61 872	204 592
Underhåll	25 070	150 047
Underhåll fasad	92 759	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 110 741	1 159 351

Not 5. Administration och förvaltning

	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	11 530	5 660
Arvode ekonomisk förvaltning	64 251	62 500
Extra ekonomisk förvaltning	0	4 600
Arvode teknisk förvaltning	64 068	51 109
Revisionsarvode	8 415	6 900
Tele- och datakommunikation	110 420	110 384
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	5 365	21 303
Konsultarvode	0	68 740
Bankkostnader	5 533	3 179
Övriga kostnader	19 944	9 905
Totalt administration och förvaltning	289 527	344 280

Not 6. Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 476	16 475
Totalt personalkostnader	76 476	76 475

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	39	0
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39	0

Not 8. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	9 741 880	9 741 880
Anskaffningsvärde mark	342 800	342 800
Inköp	1 200 095	0
Utgående anskaffningsvärden	11 284 775	10 084 680
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 338 393	- 4 166 871
Årets avskrivningar	- 190 338	- 171 522
Utgående avskrivningar	-4 528 731	-4 338 393
Utgående redovisat värde	6 756 044	5 746 287
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 432 000	17 736 000
Taxeringsvärde mark	36 240 000	23 264 000
	57 672 000	41 000 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Utgående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 63 200	- 55 300
Årets avskrivningar	- 7 900	- 7 900
Utgående avskrivningar	-71 100	-63 200
Utgående redovisat värde	50 916	58 816

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Handelsbanken			654 661	661 445
Handelsbanken			787 725	795 825
Handelsbanken			818 711	827 195
Handelsbanken			748 557	748 557
Handelsbanken			800 000	800 000
Handelsbanken			685 000	685 000
Handelsbanken			500 000	500 000
Handelsbanken			1 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			5 994 654	5 018 022
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 994 654	-3 411 586
			0	1 606 436

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

Not 11. Ställda säkerheter

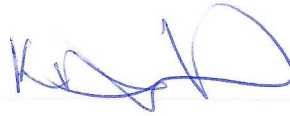
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 530 400	5 530 400
Summa:	5 530 400	5 530 400

Underskrifter

Stockholm den 1 / 6 2023



Gustaf Gast



Karin Haraldsson



Emira Hallsten



Anette Holmlund



Linn Bergquist

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06-02



Thomas Borg
RedovisningsBorgen
Extern

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 2022-01-01 - 2022-12-31**.

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 2 juni 2023


Thomas Borg
Revisor