

Brf Gobelängen nr 2

Org.nr: 702000-7790

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	15



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Gobelängen nr 2, organisationsnummer 702000-7790, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. 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 2023-06-11.

På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Gustaf Gast
Ledamot	Anette Holmlund
Ledamot	Karin Haraldsson
Ledamot	Linn Bergqvist
Ledamot	Emira Hallsten

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har bestått av Maria Sandberg
sammankallande, och Peter Söderberg

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	
Stampolning	2025	
Fasadtvätt	2028	
Byte frånluftsfläkt för ventilationen	2029	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har medlemsväxling skett i samband med att

1 bostadsrätter har överlåtits.

4 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

58 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 945	1 601	1 418	1 353
Årsavgifter, tkr	1 649	1 319	1 147	1 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	123	- 155	- 397	- 21
Soliditet ¹ , %	9	10	11	17
Räntekänslighet, %	4	5	4	5
Energikostnad/kvm totalyta	290	273	269	225
Sparande/kvm totalyta	219	84	-35	96
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 449	3 463	2 899	2 912
Skuldsättning/kvm totalyta	3 121	3 134	2 623	2 635
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	953	762	663	633
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	84	82	81	81

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet, %

Justerad eget kapital i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet, %

Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %.

Energikostnad/kvm totalyta

Totala kostnaderna för värme, vatten och el per kvm totalyta.

Sparande/kvm totalyta

Uttrycker det löpande överskottet per kvadratmeter totalyta och återspeglar föreningens ackumulerade likvida medel från den löpande driften under räkenskapsåret. För att ge en klar bild exkluderas avskrivningar (som ej påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll från redovisningen.

Skuld/kvm bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder genom bostadsrätternas yta.

Skuld/kvm totalyta

Totala räntebärande skulder genom fastighetens totalyta.

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta

Årsavgift per kvadratmeter (kvm) bostadsrättsyta är den årliga avgift som bostadsrättsinnehavare betalar för varje kvadratmeter av sin bostadsrättslägenhet.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter är den procentuella andelen av årsavgifterna i förhållande till de totala intäkterna från verksamheten under ett årsredovisningsår.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	374 128	1 711 920	573 929	- 1 744 575	- 154 753	760 649
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			123 000	-123 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-25 070	25 070		0
Insatser	-225 000					-225 000
Balanseras i ny räkning				- 154 753	154 753	0
Årets resultat					123 027	123 027
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	671 859	- 1 997 258	123 027	658 676

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 997 258
Årets resultat	123 027
Totalt	- 1 874 231

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	123 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 17 233
Balanseras i ny räkning	- 1 979 998
Totalt	- 1 874 231

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 945 182	1 600 659
Övriga rörelseintäkter	3	29 250	1 700
Summa Rörelseintäkter		1 974 432	1 602 359
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 027 945	-1 110 741
Administration och förvaltning	5	-264 144	-289 527
Personalkostnader	6	-76 476	-76 476
Avskrivningar		-224 582	-198 238
Summa Rörelsekostnader		-1 593 147	-1 674 982
RÖRELSERESULTAT		381 285	-72 623
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	554	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-258 812	-82 169
Summa Finansiella poster		-258 258	-82 130
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		123 027	-154 753
RESULTAT FÖRE SKATT		123 027	-154 753
ÅRETS RESULTAT		123 027	-154 753

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 539 362	6 756 044
Inventarier, verktyg och installationer	9	43 016	50 916
Summa materiella anläggningstillgångar		6 582 378	6 806 960
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 582 378	6 806 960
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	12 689
Övriga fordringar		4 652	35 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 616	124 666
Summa kortfristiga fordringar		112 268	173 018
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		449 655	263 654
Summa kassa och bank		449 655	263 654
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		564 723	439 472
SUMMA TILLGÅNGAR		7 147 101	7 246 432

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 861 048	2 086 048
Fond för yttre underhåll		671 859	573 929
Summa bundet eget kapital		2 532 907	2 659 977
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 997 258	-1 744 575
Årets resultat		123 027	-154 753
Summa fritt eget kapital		-1 874 231	-1 899 328
SUMMA EGET KAPITAL		658 676	760 649
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	641 093	5 994 654
Leverantörsskulder		127 061	165 206
Skatteskulder		15 096	11 946
Övriga skulder		5 383 935	44 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		321 240	269 727
Summa kortfristiga skulder		6 488 425	6 485 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 147 101	7 246 432

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	381 285	-72 623
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	224 582	198 238
Summa	605 867	125 615
Erhållen ränta	554	39
Erlagd ränta	-258 812	-82 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 609	43 485
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	60 750	-28 348
Minskning av rörelseskulder	-27 732	114 457
Kassaflöde från den löpande verksamheten	380 627	129 594
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investering materiella anläggningstillgångar	0	-1 200 095
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 200 095
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Insatser	-225 000	225 000
Upptagna lån		976 632
Amortering av låneskulder	-24 126	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-249 126	1 201 632
Årets kassaflöde	131 501	131 131
Likvida medel vid årets början	263 654	132 523
Likvida medel vid årets slut	449 655	263 654

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med ÄRL, regelverk K3 samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 648 870	1 319 097
Hysesintäkter bostäder	97 784	85 799
Hysesintäkter lokaler	88 948	87 836
Bredband	109 580	107 927
Totalt nettoomsättning	1 945 182	1 600 659

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	12 005	0
Övriga ersättningar och intäkter	17 245	1 700
Totalt övriga rörelseintäkter	29 250	1 700

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2023	2022
Fastighetsel	67 381	82 119
Uppvärmning	407 804	363 994
Vatten och avlopp	80 438	75 683
Sophämtning	34 199	13 872
Hiss	22 608	10 718
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	2 138	4 107
Fastighetsskötsel	33 845	32 945
Fastighetsskötsel extra	0	17 120
Fastighetsstäd	29 784	31 082
Matthyra	2 622	2 358
Trädgårdsskötsel	143 636	112 976
Snöröjning/sandning	0	514
TV	74 324	67 393
Fastighetsförsäkring	47 011	41 805
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	78 225	74 355
Reparationer	30 947	61 872
Underhåll	17 233	25 070
Underhåll fasad	0	92 759
Vatten och avlopp	-44 250	0
Totalt operativ drift och underhåll	1 027 945	1 110 741

Vänder bokslutsbilaga från 2020 som hänvisar till avloppsrensning fr 2015 (Övriga kostnader 44 250)

Not 5. Administration och förvaltning

	2023	2022
Medlems- och föreningsavgifter	5 810	11 530
Arvode ekonomisk förvaltning	71 253	64 251
Arvode teknisk förvaltning	53 493	64 068
Revisionsarvode	8 663	8 415
Tele- och datakommunikation	112 154	110 420
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	461	5 365
Bankkostnader	3 625	5 533
Övriga kostnader	8 685	19 944
Totalt administration och förvaltning	264 144	289 527

Not 6. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 476	16 476
Totalt personalkostnader	76 476	76 476

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	554	39
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	554	39

Not 8. Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	10 941 975	9 741 880
Anskaffningsvärde mark	342 800	342 800
Inköp	0	1 200 095
Utgående anskaffningsvärden	11 284 775	11 284 775
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 528 731	- 4 338 393
Årets avskrivningar	- 216 682	- 190 338
Utgående avskrivningar	-4 745 413	-4 528 731
Utgående redovisat värde	6 539 362	6 756 044
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	21 432 000	21 432 000
Taxeringsvärde mark	36 240 000	36 240 000
	57 672 000	57 672 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Utgående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 71 100	- 63 200
Årets avskrivningar	- 7 900	- 7 900
Utgående avskrivningar	- 79 000	- 71 100
Utgående redovisat värde	43 016	50 916

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Handelsbanken 959080	2024-01-11	5,150 %	685 000	685 000
Handelsbanken 555812	2024-02-02	5,150 %	779 625	787 725
Handelsbanken 508889	2024-02-29	5,150 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 596462	2024-03-01	5,150 %	809 469	818 711
Handelsbanken 801353	2024-03-07	5,150 %	800 000	800 000
Handelsbanken 989557	2024-03-15	5,150 %	500 000	500 000
Handelsbanken 503979	2024-03-22	5,150 %	748 557	748 557
Handelsbanken 487568	2025-06-01	3,090 %	647 877	654 661
Summa skulder till kreditinstitut			5 970 528	5 994 654
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 329 435	-5 994 654
			641 093	0

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

Not 11. Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 530 400	5 530 400
Summa:	5 530 400	5 530 400

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Gustaf Gast

Anette Holmlund

Karin Haraldsson

Linn Bergqvist

Emira Hallsten

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

Thomas Borg
RedovisningsBorgen
Extern



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.06.2024 10:11

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 11.06.2024 21:55

DOCUMENT ID:
Syxlio78rC

ENVELOPE ID:
r1UoiXISR-Syxlio78rC

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2023 Brf Gobelängen nr 2.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Einy Anette Margareta Holmlund holmlundanette@gmail.com	Signed Authenticated	11.06.2024 21:59 11.06.2024 21:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/01) IP: 82.196.111.159
GUSTAF GAST gustaf.gast@icloud.com	Signed Authenticated	11.06.2024 22:01 11.06.2024 21:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/20) IP: 104.28.31.64
Linn Bergqvist linnbergqvist@live.com	Signed Authenticated	12.06.2024 07:04 12.06.2024 07:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/31) IP: 82.196.111.181
Karin Anna Haraldsson karinharald@hotmail.com	Signed Authenticated	12.06.2024 07:54 12.06.2024 07:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/15) IP: 83.187.163.45
EMIRA HALLSTEN emira.hallsten@outlook.com	Signed Authenticated	12.06.2024 09:31 12.06.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/11/08) IP: 98.128.229.14
THOMAS BORG thomas@redovisningsborgen.se	Signed Authenticated	12.06.2024 10:11 12.06.2024 10:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31) IP: 37.46.121.231

* 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 2023-01-01 - 2023-12-31**.

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 enligt signering md BankId

Thomas Borg
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.06.2024 20:50

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi · 11.06.2024 20:47

DOCUMENT ID:

HkbnnoMUrA

ENVELOPE ID:


SkGX3jf8rC-HkbnnoMUrA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Gobelängen nr 2.pdf

1 page

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
THOMAS BORG	 Signed	11.06.2024 20:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31)
thomas@redovisningsborgen.se	Authenticated	11.06.2024 20:49	Low	IP: 31.3.152.113

* 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