

Årsredovisning
för
Brf Gobelängen nr 2

702000-7790

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Gobelängen nr 2, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är 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 1943-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1997-09-24 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 signatures and initials in blue ink, including "TE" and "G".

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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 599 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 31 maj 2018 haft följande sammansättning:

Gustaf Gast
Ewelina Helmer
Björn Wejde
Anette Holmlund
Lisette Eriksson
Tomas Eriksson

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

Revisorer

Thomas Borg
Redovisningsborgen

Valberedning

Maj-Britt Gissle
Hedvig Lindström

Sammanställande

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byte av dörrar till gemensamma utrymmen och bytt låscylindrarna med nya nycklar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar är 62 (60)

Av föreningens medlemslägenheter har 6 (4) överlåtits under året.

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

Siffror inom parantes är föregående års siffror.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "TEC" and "ar".

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 283	1 283	1 225	1 177
Resultat efter finansiella poster	-119	-70	-55	-73
Soliditet (%)	18	19	19	23
Fastighetslån kr/kvm	2 910	2 907	3 017	2 575
Årsavgift kr/kvm	599	599	599	599

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 boyta av föreningens fastighet.

Årsavgift kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta 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	360 574	-821 360	-69 819	1 330 443
Disposition av föregående års resultat:			93 879	-163 698	69 819	0
Årets resultat					-118 744	-118 744
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	454 453	-985 058	-118 744	1 211 699

BW TE
ah
Ga
Mu

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-985 057
årets förlust	-118 744
	-1 103 801

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	93 879
ianspråkstagande fond	-193 356
i ny räkning överföres	-1 004 324
	-1 103 801

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

BW TE ett
an ~~an~~
AB

Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 282 764	1 282 829
Övriga rörelseintäkter		0	5 000
Summa nettoomsättning		1 282 764	1 287 829
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-56 235	-40 783
Periodiskt underhåll		-46 219	-43 569
Driftskostnader	3	-902 132	-834 115
Administrationskostnader	4	-74 260	-78 435
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	5	-57 511	-100 271
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 136 357	-1 097 173
Avskrivning byggnad	6	-183 532	-171 521
Avskrivningar övrigt	7	-7 900	-7 900
Summa avskrivningar		-191 432	-179 421
Resultat före finansiella poster		-45 025	11 235
Ränteintäkter		0	3
Räntekostnader på fastighetslån		-73 719	-81 057
Summa kapitalnetto		-73 719	-81 054
Resultat efter finansiella poster		-118 744	-69 819
Årets resultat		-118 744	-69 819

BW TE
Aks
du

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	6 271 862	6 308 257
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 500	47 400
Summa materiella anläggningstillgångar		6 311 362	6 355 657

Summa anläggningstillgångar

6 311 362

6 355 657

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar	8	137 540	193 146
Övriga fordringar		1 833	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	132 216	142 016
Summa kortfristiga fordringar		271 589	335 162

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
---------------------------------	--	-------	-------

Kassa och bank

0

228 263

Summa omsättningstillgångar

274 389

566 225

SUMMA TILLGÅNGAR

6 585 751

6 921 882

Div TE
del. G
div

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

1 861 048

1 861 048

Fond för yttre underhåll

454 453

360 574

Summa bundet eget kapital

2 315 501

2 221 622

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-985 057

-821 360

Årets resultat

-118 744

-69 819

Summa fritt eget kapital

-1 103 801

-891 179

Summa eget kapital

1 211 700

1 330 443

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

5 070 367

5 270 367

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

89 282

98 142

Övriga kortfristiga skulder

44 250

44 250

Aktuella skatteskulder

6 206

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

163 946

178 680

Summa kortfristiga skulder

303 684

321 072

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 585 751

6 921 882

TE
BW
Ah
Go
Alu

Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-118 744	-69 819
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		191 432	179 421
Förändring skatteskuld/fordran		147	3 465
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		72 835	113 067
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-2 272
Förändring av kortfristiga fordringar		7 967	-6 154
Förändring av leverantörsskulder		-8 860	-40 299
Förändring av kortfristiga skulder		-14 733	13 785
Kassaflöde från den löpande verksamheten		57 209	78 127
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-200 000	-200 000
Årets kassaflöde		-142 791	-121 873
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		399 071	520 944
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		256 280	399 071

ah
Bv
TC
G
M

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 042 764	1 042 764
Hysesintäkter, bostäder	62 424	62 424
Hysesintäkter, lokaler	71 976	71 976
Bredband	105 600	105 600
Öres- och kronutjämning	0	65
	1 282 764	1 282 829

TE
an
an

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	71 275	80 839
Trädgårdsskötsel	1 868	0
Kostnader i samband med städdagar	4 014	2 943
Städkostnader	34 939	0
Snöröjning/sandning	17 136	9 685
Hisskostnader	11 184	10 831
El	50 266	44 625
Värme	322 316	314 651
Vatten och avlopp	54 259	48 618
Avfallshantering	33 720	30 171
Försäkringskostnader	61 460	55 740
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	63 758	62 790
Kabel-tv	61 707	60 738
Bredband	108 000	108 150
Självrisker	0	-2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	3 118	4 855
Förbrukningsinventarier	845	1 149
Förbrukningsmaterial	2 267	330
	902 132	834 115

Not 4 Administrationskostnader

	2018	2017
Porto	2 816	2 816
Föreningsgemensamma kostnader	0	2 120
Revisionsarvode	6 250	6 000
Ekonomisk förvaltning	59 674	57 124
Bankkostnader	0	1 250
Medlems-/föreningsavgifter	5 520	5 520
Övriga poster	0	3 605
	74 260	78 435

Not 5 Arvode och personal med tillhörande kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	45 000	60 000
Lön lokalvårdare	0	18 000
Sociala avgifter	12 511	22 271
	57 511	100 271

BN TE Ekt
Oh G
Aly

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	9 594 743	9 594 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 594 743	9 594 743
Ingående avskrivningar	-3 629 286	-3 457 765
Årets avskrivningar	-183 532	-171 521
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 812 818	-3 629 286
Redovisat värde mark	342 800	342 800
Utgående redovisat värde mark	342 800	342 800
Utgående redovisat värde	6 124 725	6 308 257
Taxeringsvärden byggnader	15 713 000	15 713 000
Taxeringsvärden mark	15 580 000	15 580 000
	31 293 000	31 293 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	79 000	79 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 000	79 000
Ingående avskrivningar	-31 600	-23 700
Årets avskrivningar	-7 900	-7 900
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 500	-31 600
Utgående redovisat värde	39 500	47 400

Not 8 Kortfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	28 397	18 479
Skattefordringar	0	3 859
Avräkningsfordran på Fastum	109 143	170 808
	137 540	193 146

TE
an
BN
g
to
AK

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringskostnader	56 150	56 155
Kabel-TV, bredband	42 761	42 426
Teknisk förvaltning	0	17 500
Medlemsskap Bostadsrätterna	5 630	5 520
Ekonomisk förvaltning	15 531	15 110
Skadedjursförsäkring	5 539	5 305
Städ enligt avtal	6 605	0
	132 216	142 016

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek 503979	1,45	748 557	788 557
Stadshypotek 998314	1,55	810 000	500 000
Stadshypotek 801353	1,45	800 000	888 405
Stadshypotek 25433	1,25	848 405	850 000
Stadshypotek 946956	1,75	678 405	800 000
Stadshypotek 959080	1,45	685 000	685 000
Stadshypotek 989557	1,45	500 000	758 405
		5 070 367	5 270 367
Kortfristig del		200 000	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.

TE
BUT
an

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	2 450	5 468
Förutbetalda intäkter	111 051	91 508
El	7 157	5 607
Värme	43 288	47 443
Avfall	0	705
Övrigt	0	8 236
	163 946	158 967

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	5 530 400	5 530 400
	5 530 400	5 530 400

Stockholm 2019-05-15

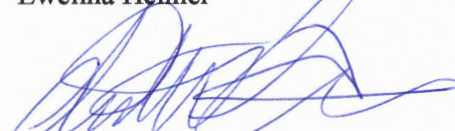

Gustaf Gast
Ordförande


Björn Wejde

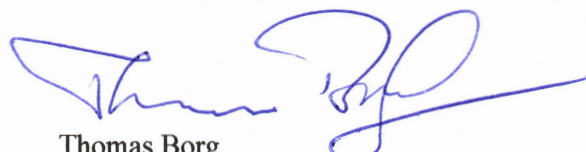

Anette Holmlund


Tomas Eriksson


Ewelina Helmer


Lisette Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-23


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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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.

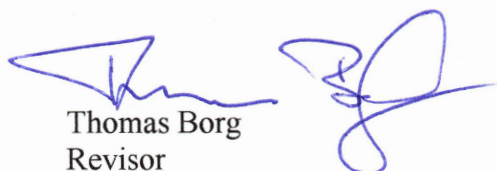
I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

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 23 maj 2019


Thomas Borg
Revisor