

Brf Gobelängen nr 2

Org.nr: 702000-7790

Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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



Styrelsen för Brf Gobelängen nr 2, organisationsnummer 702000-7790, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. 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

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 2024-06-30.

På stämman deltog 8 medlemmar.

Styrelse

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

Styrelse

Extern	Thomas Borg
	RedovisningsBorgen AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Christina Strömfalk sammankallande.

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: 2024-02-12
Underhållsplanens tidshorisont: 30 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	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	
Obligatorisk ventilationskontroll	2024	Åtgärder efter kontrollen är utförda.
Stampolning	2025	
Injustering av värmesystemet	2025	
Renovering/målning av källarutrymmen	2026	
Renovering av trapphuset	2026	
Underhåll av lägenhetsfönster och dörrar	2027	
Fasadtvätt	2028	
Byte frånluftsfläkt för ventilationen	2029	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

58 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 8 överlåtelse skett.

10 medlemmar har utträtt ur föreningen.

5 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 53

43 bostadsrätter

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 074	1 945	1 601	1 418
Årsavgifter, tkr	1 764	1 649	1 319	1 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	107	123	- 155	- 397
Soliditet ¹ , %	11	9	10	11
Räntekänslighet, %	3	4	5	4
Energikostnad/kvm totalyta	277	290	273	269
Sparande/kvm totalyta	173	219	84	-35
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 435	3 449	3 463	2 899
Skuldsättning/kvm totalyta	3 108	3 121	3 134	2 623
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 019	953	762	663
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	82	81

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinition

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudentäkter, 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	149 128	1 711 920	671 859	- 1 997 258	123 027	658 676
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			123 000	-123 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-17 233	17 233		0
Balanseras i ny räkning				123 027	- 123 027	0
Årets resultat					106 632	106 632
Belopp vid årets utgång	149 128	1 711 920	777 626	- 1 979 998	106 632	765 308

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 1 979 998
Årets resultat	106 632
Totalt	- 1 873 366

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	123 000
---	---------

Balanseras i ny räkning	- 1 996 366
Totalt	- 1 873 366

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 074 456	1 945 182
Övriga rörelseintäkter	3	0	29 250
Summa Rörelseintäkter		2 074 456	1 974 432
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 082 670	-1 027 945
Administration och förvaltning	5	-312 510	-264 144
Personalkostnader	6	-76 475	-76 476
Avskrivningar		-224 582	-224 582
Summa Rörelsekostnader		-1 696 237	-1 593 147
RÖRELSERESULTAT		378 219	381 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	119	554
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 706	-258 812
Summa Finansiella poster		-271 587	-258 258
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		106 632	123 027
RESULTAT FÖRE SKATT		106 632	123 027
ÅRETS RESULTAT		106 632	123 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 322 680	6 539 362
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 116	43 016
Summa materiella anläggningstillgångar		6 357 796	6 582 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 357 796	6 582 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		17 190	4 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 874	107 616
Summa kortfristiga fordringar		132 064	112 268
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Summa kortfristiga placeringar		2 800	2 800
Kassa och bank			
Kassa och bank		717 586	449 655
Summa kassa och bank		717 586	449 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		852 450	564 723
SUMMA TILLGÅNGAR		7 210 246	7 147 101

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		1 861 048	1 861 048
Fond för yttre underhåll		777 626	671 859
Summa bundet eget kapital		2 638 674	2 532 907
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 979 998	-1 997 258
Årets resultat		106 632	123 027
Summa fritt eget kapital		-1 873 366	-1 874 231
SUMMA EGET KAPITAL		765 308	658 676
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	5 945 644	641 093
Leverantörsskulder		101 407	127 061
Skatteskulder		16 594	15 096
Övriga skulder		108 071	5 383 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		273 222	321 240
Summa kortfristiga skulder		6 444 938	6 488 425
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 210 246	7 147 101

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	378 219	381 285
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	224 582	224 582
Summa	602 801	605 867
Erhållen ränta	119	554
Erlagd ränta	-271 706	-258 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	331 214	347 609
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-19 796	60 750
Förändring av rörelseskulder	-18 603	-27 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	292 815	380 627
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		
Amortering av låneskuld	-24 884	-24 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-24 884	-24 126
Årets kassaflöde	267 931	356 501
Likvida medel vid årets början	449 655	263 654
Likvida medel vid årets slut	717 586	449 655

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:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 764 290	1 648 870
Hysesintäkter bostäder	105 563	97 784
Hysesintäkter lokaler	90 094	88 948
Bredband	114 509	109 580
Totalt nettoomsättning	2 074 456	1 945 182

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	12 005
Övriga ersättningar och intäkter	0	17 245
Totalt övriga rörelseintäkter	0	29 250

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	52 071	67 381
Uppvärmning	379 470	407 804
Vatten och avlopp	98 568	80 438
Sophämtning	45 496	34 199
Hiss	13 700	22 608
Obligatoriska besiktningar/OVK	108 853	2 138
Brandskydd	26 317	0
Radonmätning	11 363	0
Fastighetsskötsel	40 641	33 845
Fastighetsstäd	37 227	29 784
Matthyra	2 896	2 622
Trädgårdsskötsel	21 339	143 636
TV	78 100	74 324
Fastighetsförsäkring	52 097	47 011
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 070	78 225
Reparationer	34 462	30 947
Underhåll	0	17 233
Vatten och avlopp	0	-44 250
Totalt operativ drift och underhåll	1 082 670	1 027 945

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	0	5 810
Arvode ekonomisk förvaltning	79 470	71 253
Arvode teknisk förvaltning	66 329	53 493
Revisionsarvode	9 950	8 663
Tele- och datakommunikation	117 610	112 154
IT-tjänster	3 688	0
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	12 612	461
Konsultarvode	3 272	0
Bankkostnader	2 973	3 625
Övriga kostnader	16 607	8 685
Totalt administration och förvaltning	312 510	264 144

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala kostnader	16 475	16 476
Totalt personalkostnader	76 475	76 476

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	119	554
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	119	554

Not 8. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	10 941 975	10 941 975
Anskaffningsvärde mark	342 800	342 800
Utgående anskaffningsvärden	11 284 775	11 284 775
Akkumulerade avskrivninga		
Ingående avskrivningar	- 4 745 413	- 4 528 731
Årets avskrivningar	- 216 682	- 216 682
Utgående avskrivningar	-4 962 095	-4 745 413
Utgående redovisat värde	6 322 680	6 539 362
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	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Utgående anskaffningsvärden	122 016	122 016
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 79 000	- 71 100
Årets avskrivningar	- 7 900	- 7 900
Utgående avskrivningar	- 86 900	- 79 000
Utgående redovisat värde	35 116	43 016

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 487568	2025-06-01	3,090 %	641 093	647 877
Handelsbanken 503979	2025-03-27	3,900 %	748 557	748 557
Handelsbanken 508889	2025-03-03	4,100 %	1 000 000	1 000 000
Handelsbanken 555812	2025-02-04	4,350 %	771 525	779 625
Handelsbanken 596462	2025-03-03	3,900 %	799 469	809 469
Handelsbanken 801353	2025-03-10	3,900 %	800 000	800 000
Handelsbanken 959080	2025-01-13	4,350 %	685 000	685 000
Handelsbanken 989557	2025-03-17	3,900 %	500 000	500 000
Summa skulder till kreditinstitut			5 945 644	5 970 528
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 945 644	-5 329 435
			0	641 093

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

Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 530 400	5 530 400
Summa:	5 530 400	5 530 400

Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gustaf Gast

Anette Holmlund

Karin Haraldsson

Linn Bergqvist

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

RedovisningsBorgen AB

Thomas Borg
Extern



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.04.2025 13:26

SENT BY OWNER:

Albert Zetterberg · 31.03.2025 06:30

DOCUMENT ID:

SygT_55Pp1g

ENVELOPE ID:

B1ad55vpke-SygT_55Pp1g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Gobelängen nr 2.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Einy Anette Margareta Holmlund holmlundanette@gmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 07:08 31.03.2025 06:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/02/01) IP: 82.196.111.159
Karin Anna Haraldsson karinharald@hotmail.com	Signed Authenticated	31.03.2025 08:31 31.03.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/01/15) IP: 90.129.198.210
Linn Bergqvist linnbergqvist@live.com	Signed Authenticated	31.03.2025 23:08 31.03.2025 23:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/31) IP: 82.196.111.181
GUSTAF GAST gustaf.gast@icloud.com	Signed Authenticated	01.04.2025 20:45 01.04.2025 17:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/04/20) IP: 155.4.221.92
THOMAS BORG thomas@redovisningsborgen.se	Signed Authenticated	08.04.2025 13:26 08.04.2025 13:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/01/31) IP: 81.227.174.250

* 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