

Årsredovisning 2020

BRF Gulblomman

769608-5153



Styrelsen för BRF Gulblomman, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet Skutan 39

Byggnadsår 1941.

Ombyggnadsår 2006.

Fastigheten var under året fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Kabel-TV levereras av ComHem.

Föreningen har eget nät med gruppavtal för bredband via OwnIT, hastighet 700-1000 Mbps.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 075 kvadratmeter, varav 1 294 kvadratmeter utgör lägenhetsyta, 120 kvadratmeter lokalyta och 691 kvadratmeter garage och gemensamma utrymmen.

Brf Gulblomman är en äkta bostadsrättsförening.

Gemensamma utrymmen

Innergård.

Tvättstuga och förråd i källarplan.

Cykel/barnvagnsrum samt soprum i gatuplan.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt, dessa fördelas på 31 stycken 1 rok och 2 stycken om 2 rok. Föreningen upplåter därutöver 20 garageplatser samt en lokal om 120 kvm med hyresrätt. Under 2020 var 18 garageplatser uthyrda till externa, övriga internt. Hyresgäst i lokalen är Juliusberg Växtservice AB.

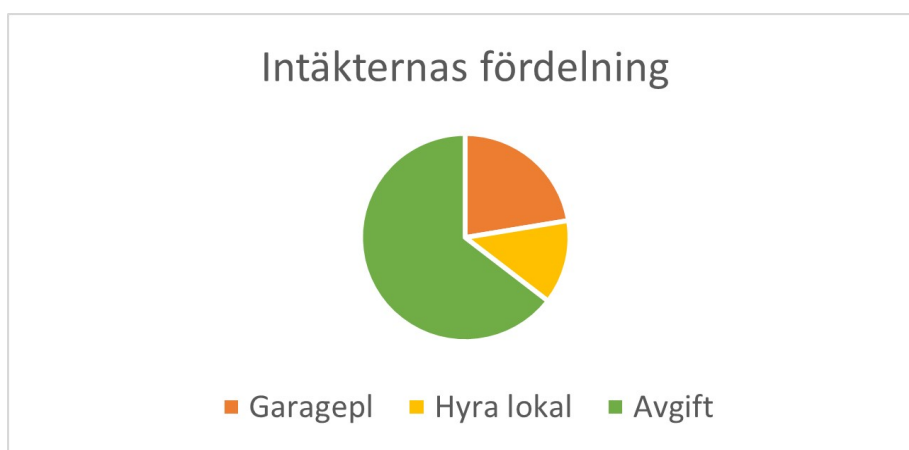
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

Föreningen är inte momsregistrerad för sin egna verksamhet.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet för året är fortsatt positivt och uppgår till 158 919 kronor. Föreningen har ett positivt kassaflöde med goda intäkter från garage och lokal. Det är en stabil intäkt då det finns en stor efterfrågan på garageplatser i området och för närvarande ett bra familjeägt företag som hyresgäst. Årets resultat visar ett underskott på 73 092 kronor efter avskrivningar. Som huvuddelen av bostadsrättsföreningarna i Sverige så visar Gulblomman ett negativt resultat p.g.a de avskrivningsregler som gäller.

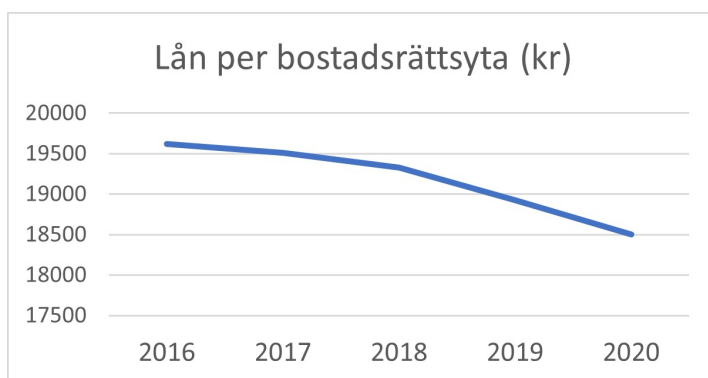


Årsavgifter

Jämfört med många andra föreningar har vi en lite högre avgift. Nivån är satt för att vi ska täcka underhåll och reparationer både för idag och det som behövs för att långsiktigt bibehålla skicket i huset, driftkostnader samt räntor. Vår bedömning är att nuvarande avgift kan bibehållas under kommande år och ändå tillåta att vi möter en räntehöjning.

Lån

Föreningen har 4 lån hos Handelsbanken om 23 910 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 6. Vid bildande av Brf Gulblomman finansierades köpet av huset med ungefär hälften som lån och den andra hälften med insatser, vilket inte var ovanligt på den tiden. Vi sänker nu lånenivån långsiktigt i en anpassad takt för att komma ner till en nivå där vi är närmare medelföreningen i Stockholm.



Föreningen har som strategiskt mål att amortera med ca 2% av lånesumman / år kommande år. För medlemmarna är detta en form av sparande då det får räknas som kapitaltillskott från medlemmen och kan användas för avdrag för vinst vid försäljning

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplan (för de kommande 50 år) är framtagen, denna uppdateras kontinuerligt. Den bildar vårt underlag för att ha en långsiktig ekonomi och bidrar till att säkerställa att vi kan behålla / öka boendekvaliteten

- 2020 Enbart mindre underhåll
- 2019 Energideklaration genomförd
- 2018 Renovering av fönster. Byte av undercentral till fjärrvärme. Radonmätning genomförd (låga värden).
- 2017 Ventilationssystemet justerades, förbättrades och rengjordes. Ny trapp och entréhus-belysning. Garagerenovering av övre bjälklag och pelare. Installation av eget fibernät. Värmekablar/ "säkert tak" mot Industrigatan.
- 2016 OVK genomfördes. Stamspolning. Ny ytterdörr
- 2015 Åtgärdande av vattenläcka i tvättstuga. Säkerhetsanordning för snöskottning mm på taket.
- 2010 Reparation och isolering av tak.
- 2005 Renovering av tvättstuga samt inköp av nya maskiner. Renovering av gårdsbjälklag. Fasaden putsades.
- 2004 Stambyte (kök & badrum). Byte av elstammar (3-fas). Renovering av trapphus.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

2020 har varit ett stabilt år med enbart mindre reparationer och underhåll.

Några större underhållsarbeten var ej planerade för året och är ej heller planerade att ske under de närmaste åren.

Medlemsinformation

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

Överlåtelse och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare

Antal medlemmar vid årets början 39 st

Antal medlemmar vid årets slut 38 st

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Engström	Ledamot, ordförande
Ingrid Marklund	Ledamot
Josefin Sahlström	Ledamot
Ellen Rue Hallén	Ledamot, avgick maj 2020 pga flytt
Markus Lindberg	Ledamot, avgick november 2020 pga flytt
Lisa Larsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Revisor

Carina Toresson Extern revisor, ordinarie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 068	2 084	2 128	1 906	1 925
Rörelseresultat	159	41	167	-251	-152
Resultat efter finansiella poster	-73	-209	-102	-545	-509
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	950	955	1 022	979	987
Lån per bostadsrättsyta (kr)	18 478	18 927	19 324	19 507	19 617

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	1 021 702	-5 015 939	-209 109	21 611 754
Disp av föreg års resultat			-209 109	209 109	0
Förändring under året		250 000	-250 000	-73 092	-73 092
Belopp vid årets utgång	25 815 100	1 271 702	-5 475 048	-73 092	21 538 662

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 475 048
årets förlust	-73 092
	-5 548 140

behandlas så att	
Överföring till yttre fond enligt stadgar	250 000
i ny räkning överföres	-5 798 140
	-5 548 140

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 067 694	2 084 015
Summa rörelseintäkter		2 067 694	2 084 015
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-558 049	-687 945
Förvaltningskostnader	3	-87 644	-83 168
Fastighetsskatt/-avgift		-117 677	-115 961
Arvoden och löner	4	-55 135	-23 032
Föreningens övriga kostnader		-29 894	-72 489
Avskrivningar		-1 060 376	-1 060 376
Summa rörelsekostnader		-1 908 775	-2 042 971
Rörelseresultat		158 919	41 044
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 011	-250 153
Summa finansiella poster		-232 011	-250 153
Resultat efter finansiella poster		-73 092	-209 109
Årets resultat		-73 092	-209 109

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	44 728 254	45 788 630
Summa materiella anläggningstillgångar		44 728 254	45 788 630
Summa anläggningstillgångar		44 728 254	45 788 630
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		172	1 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 231	48 607
Summa kortfristiga fordringar		51 403	49 688
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 166 184	753 947
Summa kassa och bank		1 166 184	753 947
Summa omsättningstillgångar		1 217 587	803 635
SUMMA TILLGÅNGAR		45 945 841	46 592 265

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		1 271 702	1 021 702
Summa bundet eget kapital		27 086 802	26 836 802
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 475 048	-5 015 939
Årets resultat		-73 092	-209 109
Summa ansamlad förlust		-5 548 140	-5 225 048
Summa eget kapital		21 538 662	21 611 754
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 910 000	24 492 500
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		23 972 500	24 555 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 365	99 811
Skatteskulder		49 845	28 060
Övriga skulder		41 154	39 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	282 315	258 010
Summa kortfristiga skulder		434 679	425 511
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 945 841	46 592 265

Kassaflödesanalys

Not 2020-01-01 2019-01-01
 -2020-12-31 -2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-73 092	-209 109
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 060 376	1 060 376
Betald skatt	22 694	43 446
Resultat efter finansiella poster	1 009 978	894 713

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	0	2 276
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 624	-37 897
Förändring av leverantörsskulder	-38 446	-273 938
Förändring av kortfristiga skulder	25 828	-39 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten	994 736	545 506

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-582 500	-512 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-582 500	-512 500
Årets kassaflöde	412 236	33 006

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	753 947	720 941
Likvida medel vid årets slut	1 166 183	753 947

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen 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.

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att föreningen redovisar intäkten till nominellt värde (fakturabelopp) om föreningen får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: Byggnader, komponentuppdelning 1,3 % - 9,5 %. Det görs ingen avskrivning av markvärdet.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter	1 229 304	1 235 220
Hyror lokaler	709 351	704 253
Övriga intäkter	129 039	144 542
	2 067 694	2 084 015

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Driftkostnader	-361 607	-405 585
Skötselkostnader	-66 741	-99 395
Reparationskostnader	-42 928	-114 523
Övriga fastighetskostnader	-86 773	-68 442
	-558 049	-687 945

Not 3 Förvaltningskostnader

	2020	2019
Fastighetsförsäkring	-20 850	-20 525
Förvaltningskostnader	-66 794	-62 643
	-87 644	-83 168

Not 4 Arvoden och löner

	2020	2019
Arvoden	-31 035	-7 632
Revisor	-15 619	-15 400
Lagstadgade sociala avgifter	-8 481	0
	-55 135	-23 032

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början -byggnader	38 052 543	38 052 543
Vid årets början - mark	15 343 708	15 343 708
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	53 396 251	53 396 251
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 607 621	-6 547 245
Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 376	-1 060 376
Utgående avskrivning enligt plan	-8 667 997	-7 607 621
Planenligt restvärde vid årets slut	44 728 254	45 788 630
Taxeringsvärde		
Byggnad	32 106 000	32 106 000
Mark	37 946 000	37 946 000
	70 052 000	70 052 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 000 000	63 000 000
Lokaler	7 052 000	7 052 000
	70 052 000	70 052 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SHB 292402	0,76	2022-07-30	4 737 500	4 937 500
SHB 310010	0,76	2022-09-30	4 457 500	4 612 500
SHB 334443	0,82	2024-12-30	4 610 000	4 730 000
SHB 977719	1,39	2021-10-30	10 105 000	10 212 500
			23 910 000	24 492 500
Kortfristig del av långfristig skuld			10 105 000	

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	26 030 000 26 030 000	26 030 000 26 030 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Aviserade avgifter/hyror	-177 151	-177 993
Upplupna räntekostnader	-17 506	-17 108
Övriga upplupna kostnader	-87 657	-62 909
	-282 314	-258 010

Underskrifter

Stockholm

Christer Engström
Ordförande

Ingrid Marklund

Josefin Sahlström

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Extern revisor