

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 193-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 511216 byte

Hashvärde SHA256:

d3daf8441f3c5ecc930461b5f425451579aa112c4dae3bb54c5faf98d7bbef89

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 5:

CHRISTER ENGSTRÖM

Signerat med BankID 2023-05-31 15:26 Ref: fd01c081-363f-47bf-a101-aadb1aefdc7d

MALIN JONASSON

Signerat med BankID 2023-06-01 21:44 Ref: ae4dc201-86ea-4957-936f-9ea0c4efbb3b

INGRID MARKLUND

Signerat med BankID 2023-06-04 20:21 Ref: 8e667fd7-060f-407f-a866-dcccfdc81c80

ERIK MÅRTENSSON

Signerat med BankID 2023-06-04 21:06 Ref: 94270208-b772-4ace-a235-1a3f2657c795

Carina Eva Marie Toresson

Signerat med BankID 2023-06-05 09:37 Ref: b1afebb6-d9b1-4614-ad2b-500c3bf6b806

Årsredovisning 2022

BRF Gulblomman

769608-5153



Styrelsen för BRF Gulblomman, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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, 157 kvadratmeter lokalyta och 654 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 och ett förråd om 37 kvm med hyresrätt. Under 2022 var 18 garageplatser uthyrda till externa, övriga internt. Hyresgäst i lokalen och förråd är Juliusberg Växtservice AB.

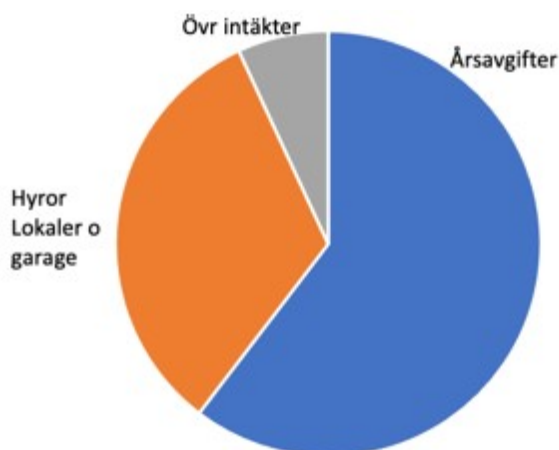
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

Föreningen är inte momsregistrerad för sin egna verksamhet.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet för året visar ett underskott och uppgår till - 8070 kronor. Normalt har föreningen ett positivt rörelseresultat men har under året haft minskade intäkter på garaget pga. renovering av ytskikt. 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 föreningen har ett bra familjeägt företag som hyresgäst.



Årets resultat visar ett underskott på -242783 kronor efter avskrivningar. Som huvuddelen av bostadsrättsföreningarna i Sverige så visar Gulblomman ett negativt resultat p.g.a de avskrivningsregler som gäller. Förlusten begränsar ej föreningens förmåga att betala sin räkningar eller sina framtida ekonomiska åtaganden.

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.

Föreningen har inga svårberäknade faktorer som exempelvis tomträttsavgäld (vi äger tomten vi bor på) utan de stora posterna som påverkar avgiften är lånekostnad (se nedan), ökade kostnader av energi samt reparations- / underhållskostnader.

I vår Underhållsplan är vi nu inne i ett antal år där enbart mindre kostnader/investeringar är planerade. Vi har just genomfört en större renovering av garaget utan avgifts eller låneökningar. Större underhållsarbete är planerat först ett antal år framåt.

Lån

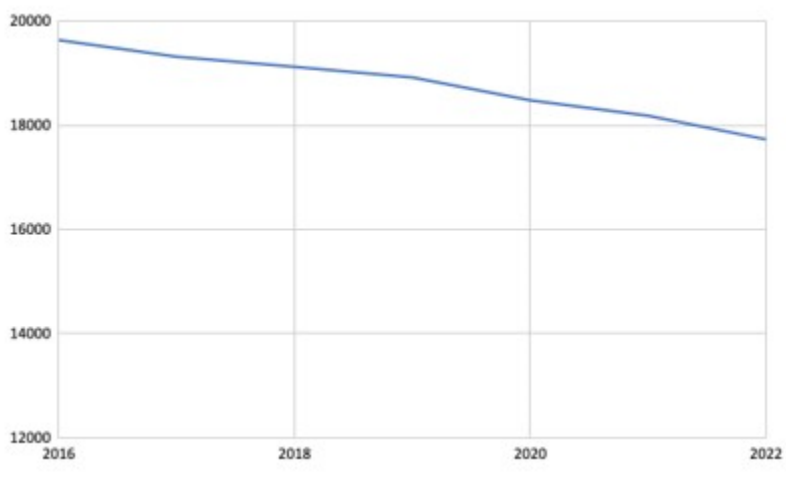
Föreningen har 4 lån hos Handelsbanken om 22 940 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 6. Vid bildande av Brf Gulblomman finansierades köpet av huset med ungefär hälften som lån och den andra hälften med insatser, vilket inte var ovanligt på den tiden men idag gör att vi har högre lånenivå än den genomsnittliga bostadsrättsföreningen.

Under ett antal år har vi haft en något högre amorteringstakt i jämförelse med huvuddelen av övriga bostadsrättsföreningar, detta för att långsiktigt minska våra lån. Strävan är att på sikt få ned lån/kvm så att vi hamnar på en nivå i linje med den genomsnittliga bostadsrättsföreningen, vilket också ökar möjligheterna för attraktivare bankvillkor.

De närmsta åren kommer vi anpassa vår amortering till det utrymme som våra nuvarande avgifter ger, under 2023 avser vi med att bibehålla en 2% amortering. 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 av lägenhet.

Lån per bostadsrättsyta (kr)

Föreningens aktiva val av kontinuerlig amortering har resulterat i en reducerad låne nivå (lån/kvm).



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 boendekvalitet och marknadsvärde.

Större underhåll/investeringar under de senare åren:

- 2022 Renovering övre garage: omläggning ytskikt golv, byte en tvättmaskin och torkskåp
- 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

Under året har vi genomfört en större renovering av övre garaget för att ge det 50 år av fortsatt säkert liv samt förbättra infarts möjligheterna.

Vi har omvandlat två garageplatser till lokal/arbetsyta för vår lokalhyresgäst.

Tvättstugan har under detta och år 2021 försetts med en ny tvättmaskin samt att torkskåpet har bytts.

Föreningen har förberett så att man kan sälja av enskilda garageplatser i syfte att sänka föreningens lån om marknadssituationen ger möjlighet att detta är långsiktigt försvarbart.

Medlemsinformation

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

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

Antal medlemmar vid årets början 40 st

Antal medlemmar vid årets slut 38 st

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Engström	Ledamot, ordförande
Ingrid Marklund	Ledamot
Lars Erik Mårtensson	Ledamot
Malin Jonasson	Ledamot
Josefin Sahlström	Suppleant

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

Revisor

Carina Toresson Extern revisor, ordinarie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 035	2 068	2 068	2 084	2 128
Rörelseresultat	-8	5	159	41	167
Resultat efter finansiella poster	-243	-232	-73	-209	-102
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	950	950	950	955	1 022
Lån per bostadsrättsyta (kr)	17 728	18 089	18 478	18 927	19 324

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	1 521 702	-5 798 139	-231 744	21 306 919
Disp av föreg års resultat			-231 744	231 744	0
Förändring under året		250 000	-250 000	-242 783	-242 783
Belopp vid årets utgång	25 815 100	1 771 702	-6 279 883	-242 783	21 064 136

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 279 883
årets förlust	-242 783
	-6 522 666

behandlas så att	
Överföring till yttre fond enligt stadgar	290 000
i ny räkning överföres	-6 812 666
	-6 522 666

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 035 986	2 068 018
Summa rörelseintäkter		2 035 986	2 068 018
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-620 798	-700 791
Förvaltningskostnader	3	-86 533	-87 192
Fastighetsskatt/-avgift		-130 097	-118 667
Arvoden och löner	4	-78 291	-75 954
Föreningens övriga kostnader		-44 951	-16 454
Avskrivningar		-1 083 386	-1 063 336
Summa rörelsekostnader		-2 044 056	-2 062 394
Rörelseresultat		-8 070	5 624
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 713	-237 368
Summa finansiella poster		-234 713	-237 368
Resultat efter finansiella poster		-242 783	-231 744
Årets resultat		-242 783	-231 744

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	43 316 811	43 667 878
Inventarier, verktyg och installationer	6	73 853	26 644
Summa materiella anläggningstillgångar		43 390 664	43 694 522
Summa anläggningstillgångar		43 390 664	43 694 522
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 039	271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 727	34 772
Summa kortfristiga fordringar		24 766	35 043
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 056 949	1 486 674
Summa kassa och bank		1 056 949	1 486 674
Summa omsättningstillgångar		1 081 715	1 521 717
SUMMA TILLGÅNGAR		44 472 379	45 216 239

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		1 771 702	1 521 702
Summa bundet eget kapital		27 586 802	27 336 802

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-6 279 883	-5 798 139
Årets resultat		-242 783	-231 744
Summa ansamlad förlust		-6 522 666	-6 029 883
Summa eget kapital		21 064 136	21 306 919

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 155 000	14 382 500
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		14 217 500	14 445 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 785 000	9 025 000
Leverantörsskulder		47 929	73 978
Skatteskulder		653	23 533
Övriga skulder		46 994	39 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	310 167	302 529
Summa kortfristiga skulder		9 190 743	9 464 320

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 472 379 45 216 239

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-242 783	-231 744
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 083 386	1 063 336
Betald skatt	-23 471	-26 411
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	817 132	805 181
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	10 867	16 459
Förändring av leverantörsskulder	-26 050	12 614
Förändring av kortfristiga skulder	15 352	18 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	817 301	852 594
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-779 528	-29 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-779 528	-29 604
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-467 500	-502 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-467 500	-502 500
Årets kassaflöde	-429 727	320 490
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 486 674	1 166 184
Likvida medel vid årets slut	1 056 947	1 486 674

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 % samt 10 % på inventarier. Det görs ingen avskrivning av markvärdet.

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	1 229 304	1 229 303
Hyror lokaler	666 161	717 841
Övriga intäkter	140 521	120 875
	2 035 986	2 068 019

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Driftkostnader	-447 403	-434 814
Skötselkostnader	-49 970	-62 767
Reparationskostnader	-41 144	-118 754
Övriga fastighetskostnader	-82 281	-84 456
	-620 798	-700 791

Not 3 Förvaltningskostnader

	2022	2021
Fastighetsförsäkring	-22 531	-21 840
Förvaltningskostnader	-64 002	-65 352
	-86 533	-87 192

Not 4 Arvoden och löner

	2022	2021
Arvoden	-49 501	-49 500
Revisor	-16 256	-16 400
Lagstadgade sociala avgifter	-12 534	-10 054
	-78 291	-75 954

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade 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	723 785	0
Utgående anskaffningsvärde	54 120 036	53 396 251
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 728 373	-8 667 997
Årets avskrivningar enligt plan	-1 074 852	-1 060 376
Utgående avskrivning enligt plan	-10 803 225	-9 728 373
Planenligt restvärde vid årets slut	43 316 811	43 667 878

Taxeringsvärde

Byggnad	37 000 000	32 106 000
Mark	42 997 000	37 946 000
	79 997 000	70 052 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder	72 000 000	63 000 000
Lokaler	7 997 000	7 052 000
	79 997 000	70 052 000

Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 604	0
Inköp	55 743	29 604
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 347	29 604
Ingående avskrivningar	-2 960	0
Årets avskrivningar	-8 534	-2 960
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 494	-2 960
Utgående redovisat värde	73 853	26 644

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SHB 292402	2,89	2023-02-01	4 637 500	4 687 500
SHB 310010	3,15	2023-03-30	4 147 500	4 337 500
SHB 334443	0,82	2024-12-30	4 370 000	4 490 000
SHB 977719	0,83	2024-10-30	9 785 000	9 892 500
			22 940 000	23 407 500

Kortfristig skuld:	8 785 000	9 025 000
--------------------	-----------	-----------

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömningen om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	26 030 000 26 030 000	26 030 000 26 030 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Aviserade avgifter/hyror	-174 231	-177 378
Upplupna räntekostnader	-28 733	-19 425
Övriga upplupna kostnader	-107 203	-105 726
	-310 167	-302 529

Underskrifter

Den dag som framgår av ledamöternas elektroniska underskrift

Stockholm 2023

Christer Engström
Ordförande

Ingrid Marklund
Ledamot

Erik Mårtensson
Ledamot

Malin Jonasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carina Toresson
Extern revisor