

Signera årsredovisning - Botema

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: 193-202204260858-879737.pdf

Storlek: 617489 byte

Hashvärde SHA256:

1daf677284820f41047cf3a6a9f744b15e48204e71aa59012f2ed1f7ce608b39

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

Signerat av 6:

CHRISTER ENGSTRÖM

Signerat med BankID 2022-04-26 10:29 Ref: e64aeca5-2d26-4004-bbf3-11f0342c05ff

JOSEFIN SAHLSTRÖM

Signerat med BankID 2022-04-29 07:24 Ref: d159bec0-6865-4930-bbb3-cbee1d860dbd

INGRID MARKLUND

Signerat med BankID 2022-05-01 20:34 Ref: c3fd3600-c6a3-4370-b690-6ce68b8cb223

ERIK MÅRTENSSON

Signerat med BankID 2022-05-08 13:40 Ref: be1334b3-62d6-46bb-9236-7e63b387bdbf

MALIN JONASSON

Signerat med BankID 2022-05-08 20:47 Ref: bc3f6dab-c3e0-43e3-857a-e3bfa7795cde

Carina Eva Marie Toresson

Signerat med BankID 2022-05-09 14:06 Ref: cde0ca41-54f9-4b51-a5e1-e883db32cf0f



Årsredovisning 2021

BRF Gulblomman

769608-5153



Styrelsen för BRF Gulblomman, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2021 var 18 garageplatser uthyrda till externa, övriga internt. Hyresgäst i lokalen är Juliusberg Växtservice AB.

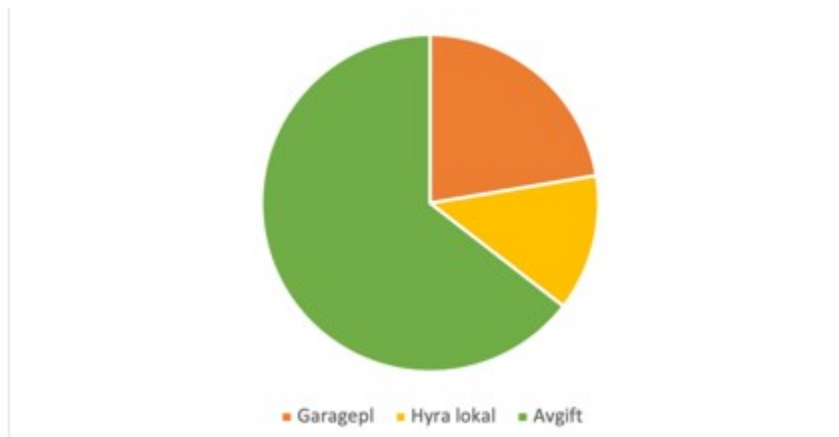
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

Föreningen är inte momsregistrerad för sin egna verksamhet.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet för året är fortsatt positivt och uppgår till 5624 kronor. Föreningen har ett positivt kassaflöde med goda intäkter från garage och lokal.



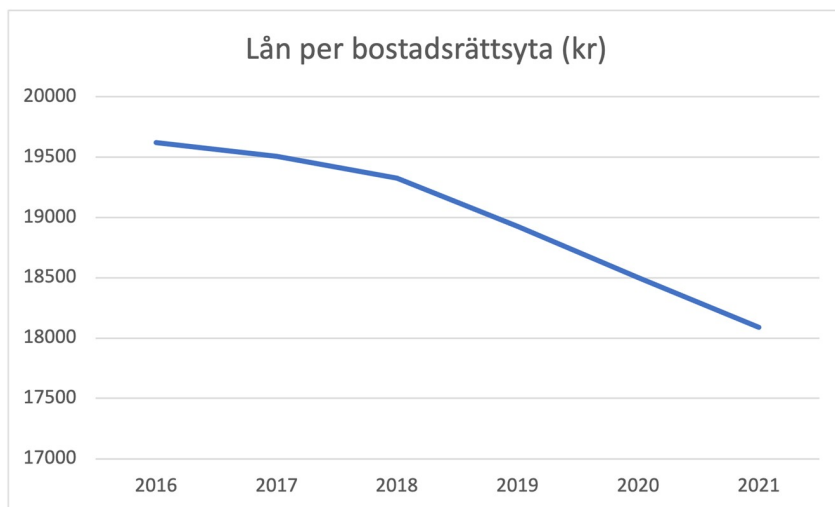
Det är en stabil intäkt då det finns en stor efterfrågan på garageplatser i området och föreningen har ett bra familjeägt företag som hyresgäst. Årets resultat visar ett underskott på -231 744 kronor efter avskrivningar. Som huvuddelen av bostadsrättsföreningarna i Sverige så visar Gulblomman ett negativt 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 23 407 500 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 det flesta bostadsrättsföreningar. Vi sänker lånenivån långsiktigt i en anpassad takt för att komma ner till en nivå där vi är närmare medelföreningen i Stockholm.



Under 2022 kommer vi att komma under 18 000 kr/kvm.

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.

Under 2022 kommer vi att byta tätskikt på golvet i det övre garaget. Vi kommer även att erbjuda medlemmarna att använda ett matavfallsystem (lagkrav fr.o.m 2023).

Större underhåll/investeringar under de senare åren:

- 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

2021 har varit ett stabilt år med enbart mindre reparationer och underhåll.

Medlemsinformation

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

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

Antal medlemmar vid årets början 38 st

Antal medlemmar vid årets slut 40 st

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

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

Revisor

Carina Toresson Extern revisor, ordinarie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27.

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 068	2 068	2 084	2 128	1 906
Rörelseresultat	5	159	41	167	-251
Resultat efter finansiella poster	-232	-73	-209	-102	-545
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	950	950	955	1 022	979
Lån per bostadsrättsyta (kr)	18 089	18 478	18 927	19 324	19 507

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	1 271 702	-5 475 048	-73 091	21 538 663
Disp av föreg års resultat			-73 091	73 091	0
Förändring under året		250 000	-250 000	-231 744	-231 744
Belopp vid årets utgång	25 815 100	1 521 702	-5 798 139	-231 744	21 306 919

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 798 139
årets förlust	-231 744
	-6 029 883

behandlas så att	
Överföring till yttre fond enligt stadgar	250 000
i ny räkning överföres	-6 279 883
	-6 029 883

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 068 018	2 067 694
Summa rörelseintäkter		2 068 018	2 067 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-700 791	-558 049
Förvaltningskostnader	3	-87 192	-87 644
Fastighetsskatt/-avgift		-118 667	-117 677
Arvoden och löner	4	-75 954	-55 135
Föreningens övriga kostnader		-16 454	-29 894
Avskrivningar		-1 063 336	-1 060 376
Summa rörelsekostnader		-2 062 394	-1 908 775
Rörelseresultat		5 624	158 919
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-237 368	-232 011
Summa finansiella poster		-237 368	-232 011
Resultat efter finansiella poster		-231 744	-73 092
Årets resultat		-231 744	-73 092

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	43 667 878	44 728 254
Inventarier, verktyg och installationer		26 644	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 694 522	44 728 254

Summa anläggningstillgångar

43 694 522

44 728 254

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		271	172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 772	51 231
Summa kortfristiga fordringar		35 043	51 403

Kassa och bank

Kassa och bank		1 486 674	1 166 184
Summa kassa och bank		1 486 674	1 166 184
Summa omsättningstillgångar		1 521 717	1 217 587

SUMMA TILLGÅNGAR

45 216 239

45 945 841

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		1 521 702	1 271 702
Summa bundet eget kapital		27 336 802	27 086 802
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 798 139	-5 475 048
Årets resultat		-231 744	-73 092
Summa ansamlad förlust		-6 029 883	-5 548 140
Summa eget kapital		21 306 919	21 538 662
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	14 382 500	13 805 000
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		14 445 000	13 867 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 025 000	10 105 000
Leverantörsskulder		73 978	61 365
Skatteskulder		23 533	49 845
Övriga skulder		39 280	41 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	302 529	282 315
Summa kortfristiga skulder		9 464 320	10 539 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 216 239	45 945 841

Kassaflödesanalys

Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-231 744	-73 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 063 336	1 060 376
Betald skatt	-26 411	22 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	805 181	1 009 978
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	16 459	-2 624
Förändring av leverantörsskulder	12 614	-38 446
Förändring av kortfristiga skulder	18 340	25 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	852 594	994 736
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-29 604	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 604	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-502 500	-582 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-502 500	-582 500
Årets kassaflöde	320 490	412 236
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 166 184	753 947
Likvida medel vid årets slut	1 486 674	1 166 183

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 229 303	1 229 304
Hyror lokaler	717 841	709 351
Övriga intäkter	120 875	129 039
	2 068 019	2 067 694

Not 2 Driftskostnader

	2021	2020
Driftkostnader	-434 814	-361 607
Skötselkostnader	-62 767	-66 741
Reparationskostnader	-118 754	-42 928
Övriga fastighetskostnader	-84 456	-86 773
	-700 791	-558 049

Not 3 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Fastighetsförsäkring	-21 840	-20 850
Förvaltningskostnader	-65 352	-66 794
	-87 192	-87 644

Not 4 Arvoden och löner

	2021	2020
Arvoden	-49 500	-31 035
Revisor	-16 400	-15 619
Lagstadgade sociala avgifter	-10 054	-8 481
	-75 954	-55 135

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
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	0	0
Utgående anskaffningsvärde	53 396 251	53 396 251
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 667 997	-7 607 621
Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 376	-1 060 376
Utgående avskrivning enligt plan	-9 728 373	-8 667 997
Planenligt restvärde vid årets slut	43 667 878	44 728 254
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 lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SHB 292402	0,76	2022-07-30	4 687 500	4 737 500
SHB 310010	0,76	2022-09-30	4 337 500	4 457 500
SHB 334443	0,82	2024-12-30	4 490 000	4 610 000
SHB 977719	0,83	2024-10-30	9 892 500	10 105 000
			23 407 500	23 910 000
Kortfristig skuld:			9 025 000	10 105 000

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 7 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	26 030 000	26 030 000
	26 030 000	26 030 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Aviserade avgifter/hyror	-177 378	-177 151
Upplupna räntekostnader	-19 425	-17 506
Övriga upplupna kostnader	-105 726	-87 657
	-302 529	-282 314

Underskrifter

Stockholm 2022

Christer Engström
Ordförande

Ingrid Marklund
Ledamot

Josefin Sahlström
Ledamt

Erik Mårtensson
Ledamot

Malin Jonasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Extern revisor