

Årsredovisning 2019

BRF Gulblomman

769608-5153



Sigrid Törneman 2020

Styrelsen för BRF Gulblomman, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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 gruppavtal av bredband via OwnIT.

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.

Gemensamma utrymmen

Innergård.

Tvättstuga 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 o 2 rok. Föreningen upplåter därutöver 20 garageplatser samt en lokal om 120 kvm med hyresrätt. Under 2019 var 18 garageplatser uthyrda till externa. Hyresgäst i lokalen är Juliusberg Växtservice AB.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

Föreningen är inte momsregistrerad för sin egna verksamhet.

d

Byggnadernas tekniska status

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

- 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. 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

Följande har skett under verksamhetsåret:

- Byte av ekonomisk förvaltare till Botema Fastighet AB (fr 2019-04-01).
- Nytt samarbete etablerat kring teknisk drift genom Vaktmästarna AB.
- Leverantörsavtal ses kontinuerligt över i samband med förfallodatum.
- Avgiftssänkning genomfördes från 2019-01-01.
- Ökad amorteringsgrad.

Några större underhållsarbeten är ej planerade att ske under de närmaste åren.

d

Medlemsinformation

Det finns 33 stycken medlemslägenheter i huset.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Christer Engström	Ledamot	ordförande
Ellen Rue Hallén	Ledamot	
Ingrid Marklund	Ledamot	
Markus Lindberg	Ledamot	
Lisa Larsson	Suppleant	
Carolina Martinsson	Ledamot	avgick 2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter.

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

Revisor

Toresson Revision Auktoriserad revisor, ordinarie

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-20.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 209 109 kronor efter avskrivningar. Som huvuddelen av bostadsrättsföreningarna i Sverige så visar Gulblomman ett negativt resultat p.g.a. de avskrivningsregler som gäller. Föreningens viktigaste faktor är att ha ett gott kassaflöde samt ha en god kontroll över räntesituationen för våra lån.

Årsavgifter

Årsavgifterna uppgår mot 1 235 220 kronor.

Lån

Föreningen har 4 lån hos Handelsbanken om 24 492 500. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 7. Föreningen har som strategiskt mål att amortera med ca 2% av lånesumman / år kommande år.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlägga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1377 kr per lägenhet, för lokal och garage tillkommer fastighetsskatt.

0

Flerårsöversikt, tkr (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 084	2 128	1 906	1 925	1 770
Rörelseresultat	41	167	-251	-152	-122
Resultat efter finansiella poster	-209	-102	-545	-509	-660
Soliditet (%)	46,6	45,8	45,8	46,5	46,7
Avgift per bostadsrättsyta (kr)	955	1 022	979	987	969
Lån per bostadsrättsyta (kr)	18 927	19 324	19 507	19 617	19 780

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	762 702	-4 655 420	-101 519	21 820 863
Disp av föreg års resultat			-101 519	101 519	0
Förändring under året		259 000	-259 000	-209 109	-209 109
Belopp vid årets utgång	25 815 100	1 021 702	-5 015 939	-209 109	21 611 754

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 015 939
årets förlust	-209 109
	-5 225 048

behandlas så att	
Överföring till yttre fond enligt stadgar	250 000
i ny räkning överföres	-5 475 048
	-5 225 048

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

d

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 084 015	2 127 563
Summa rörelseintäkter		2 084 015	2 127 563
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-687 945	-654 214
Förvaltningskostnader	4	-83 168	-98 396
Fastighetsskatt/-avgift		-123 593	-89 461
Arvoden och löner	5	-15 400	-15 413
Föreningens övriga kostnader		-72 489	-31 539
Investeringar enligt underhållsplan		0	-60 960
Avskrivningar		-1 060 376	-1 010 261
Summa rörelsekostnader		-2 042 971	-1 960 244
Rörelseresultat		41 044	167 319
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 153	-268 978
Summa finansiella poster		-250 153	-268 838
Resultat efter finansiella poster		-209 109	-101 519
Årets resultat		-209 109	-101 519

0

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	45 788 630	46 849 006
Summa materiella anläggningstillgångar		45 788 630	46 849 006
Summa anläggningstillgångar		45 788 630	46 849 006
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 276
Övriga fordringar		1 081	18 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 607	10 710
Summa kortfristiga fordringar		49 688	31 013
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		753 947	720 941
Summa kassa och bank		753 947	720 941
Summa omsättningstillgångar		803 635	751 954
SUMMA TILLGÅNGAR		46 592 265	47 600 960

d

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		1 021 702	762 702
Summa bundet eget kapital		26 836 802	26 577 802
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 015 939	-4 655 420
Årets resultat		-209 109	-101 519
Summa ansamlad förlust		-5 225 048	-4 756 939
Summa eget kapital		21 611 754	21 820 863
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	24 492 500	25 005 000
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		24 555 000	25 067 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		99 811	373 749
Skatteskulder		28 060	1 560
Övriga skulder		39 630	45 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	258 010	291 656
Summa kortfristiga skulder		425 511	712 597
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 592 265	47 600 960

d

Kassaflödesanalys	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-209 109	-101 519
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 060 376	1 010 261
Betald skatt		43 446	-5 596
Resultat efter finansiella poster		894 713	903 146
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		2 276	20 988
Förändring av kortfristiga fordringar		-37 897	11 718
Förändring av leverantörsskulder		-273 938	109 171
Förändring av kortfristiga skulder		-39 648	-19 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten		545 506	1 025 918
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-1 002 319
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 002 319
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-512 500	-237 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-512 500	-237 500
Årets kassaflöde		33 006	-213 901
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		720 941	934 842
Likvida medel vid årets slut		753 947	720 941

d

Noter

Not 1 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 %

d

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter	1 235 220	1 323 468
Hyror lokaler	704 253	686 508
Övriga intäkter	144 542	117 588
	2 084 015	2 127 564

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Driftskostnader	-405 585	-402 967
Skötselkostnader	-99 395	-79 802
Reparationskostnader	-114 523	-103 452
Övriga fastighetskostnader	-68 442	-67 994
	-687 945	-654 215

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Fastighetsförsäkring	-20 525	-20 763
Förvaltningskostnader	-62 643	-77 633
	-83 168	-98 396

Not 5 Arvoden och löner

	2019	2018
Revisor	-15 400	-15 413
	-15 400	-15 413

d

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	53 396 251	51 710 925
Nyanskaffningar	0	1 685 326
Utgående anskaffningsvärde	53 396 251	53 396 251
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-6 547 245	-5 536 984
Årets avskrivningar enligt plan	-1 060 376	-1 010 261
Utgående avskrivning enligt plan	-7 607 621	-6 547 245
Planenligt restvärde vid årets slut	45 788 630	46 849 006
Taxeringsvärde		
Byggnad	32 106 000	26 822 000
Mark	37 946 000	23 312 000
	70 052 000	50 134 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 000 000	45 600 000
Lokaler	7 052 000	4 534 000
	70 052 000	50 134 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SHB 198640	0,651	2020-08-03	4 937 500	4 975 000
SHB 210693	0,748	2020-09-30	4 612 500	4 860 000
SHB 235683	0,718	2020-12-30	4 730 000	4 850 000
SHB 977719	1,39	2021-10-30	10 212 500	10 320 000
			24 492 500	25 005 000

Not 8 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	26 030 000	26 030 000
	26 030 000	26 030 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

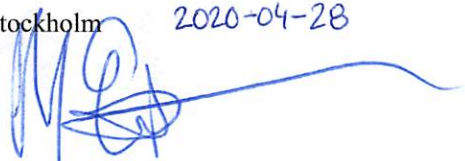
d

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

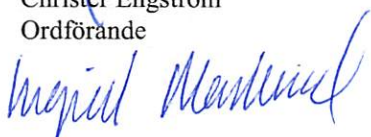
	2019-12-31	2018-12-31
Aviserade avgifter/hyror	-177 993	-212 513
Upplupna räntekostnader	-17 108	-19 614
Övriga upplupna kostnader	-62 909	-59 530
	-258 010	-291 657

Underskrifter

Stockholm 2020-04-28



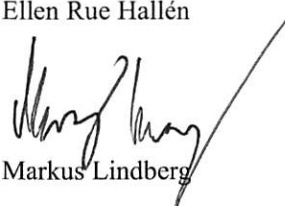
Christer Engström
Ordförande



Ingrid Marklund



Ellen Rue Hallén



Markus Lindberg

Min revisionsberättelse har lämnats 28/4-2020



Carina Toresson
~~revisor~~ revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gulblomman, org.nr 769608-5153.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Gulblomman för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Gulblomman för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 april 2020



Carina Toresson