

## 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: 193-2021042005181912-annualreport.pdf

Storlek: 744699 byte

Hashvärde SHA256:

7876385707abbd98613570087b013bc2badad57a5667b91d09dc14be3981222e

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

### Signerat av 4:

**CHRISTER ENGSTRÖM 19571115-0135**

Signerat med BankID 2021-04-20 11:14 Ref: ee128831-338a-4718-8879-377ef3a728b8

**INGRID MARKLUND 19790626-8565**

Signerat med BankID 2021-04-22 21:18 Ref: 2cba7c28-6d07-42f4-8ba0-369b5435f70c

**JOSEFIN SAHLSTRÖM 19920731-1805**

Signerat med BankID 2021-04-23 20:26 Ref: 1d438835-2a0b-4842-ae53-1978bc61bf20

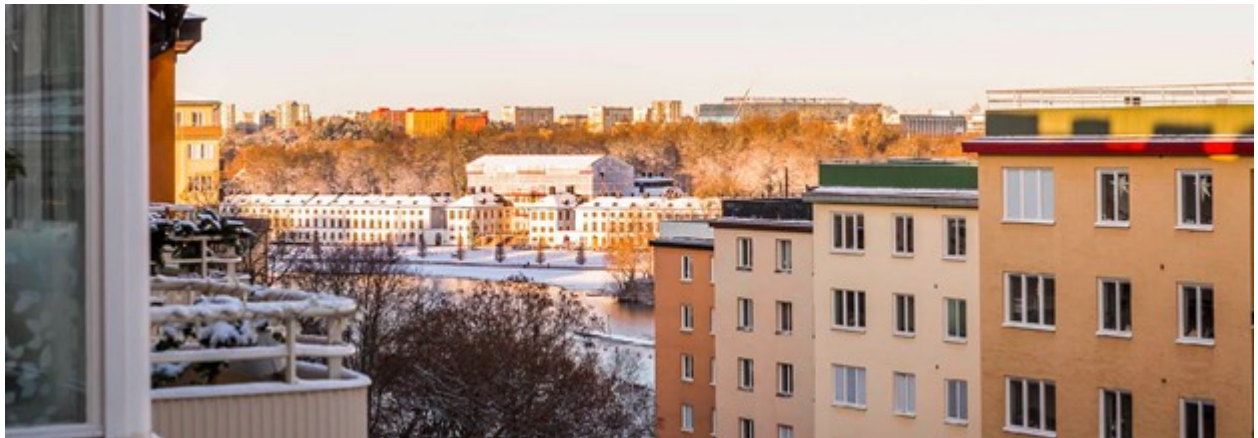
**Carina Eva Marie Toresson 19831125-0040**

Signerat med BankID 2021-04-26 13:42 Ref: a1abe884-c329-4550-a3f9-0134337e8be3

# 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.

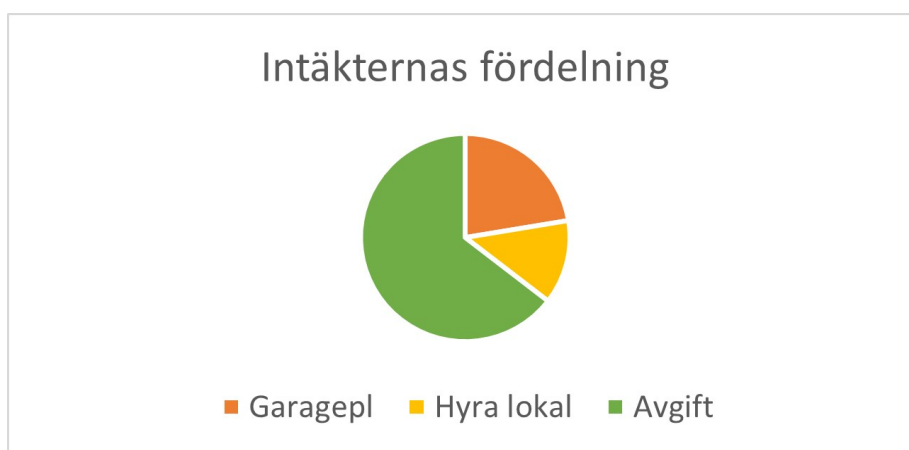
Föreningen är frivilligt momsregistrerad för lokalen och garageutrymmet.

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.

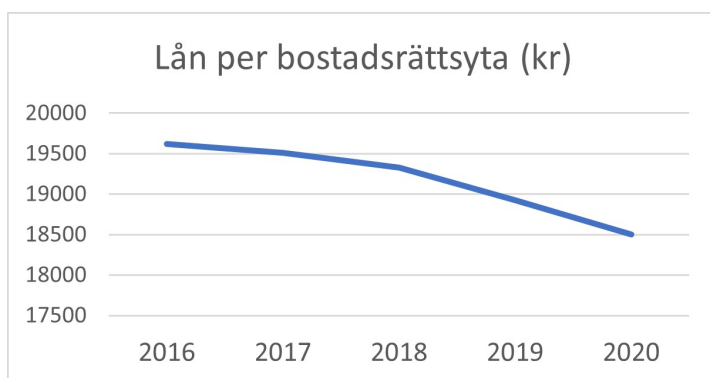


### Årsavgifter

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.

<b>Flerårsöversikt, tkr (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
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

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>25 815 100</b>	<b>1 271 702</b>	<b>-5 475 048</b>	<b>-73 092</b>	<b>21 538 662</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-5 475 048
årets förlust	-73 092
	<b>-5 548 140</b>

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

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 067 694	2 084 015
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 067 694</b>	<b>2 084 015</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 908 775</b>	<b>-2 042 971</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>158 919</b>	<b>41 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-232 011	-250 153
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-232 011</b>	<b>-250 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-73 092</b>	<b>-209 109</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-73 092</b>	<b>-209 109</b>



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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		1 271 702	1 021 702
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>27 086 802</b>	<b>26 836 802</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 475 048	-5 015 939
Årets resultat		-73 092	-209 109
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 548 140</b>	<b>-5 225 048</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 538 662</b>	<b>21 611 754</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	23 910 000	24 492 500
Övriga skulder		62 500	62 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 972 500</b>	<b>24 555 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>434 679</b>	<b>425 511</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 945 841</b>	<b>46 592 265</b>

## 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
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>1 009 978</b>	<b>894 713</b>

### 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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>994 736</b>	<b>545 506</b>

### Finansieringsverksamheten

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

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	753 947	720 941
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 166 183</b>	<b>753 947</b>

## 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

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

### Not 2 Driftskostnader

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

### Not 3 Förvaltningskostnader

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

### Not 4 Arvoden och löner

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

### Not 5 Byggnader och mark

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

### 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
			<b>23 910 000</b>	<b>24 492 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			10 105 000	

### Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	26 030 000 <b>26 030 000</b>	26 030 000 <b>26 030 000</b>
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
	<b>-282 314</b>	<b>-258 010</b>

## Underskrifter

Stockholm

Christer Engström  
Ordförande

Ingrid Marklund

Josefin Sahlström

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson  
Extern revisor