

Årsredovisning 2023

BRF Gulblomman

769608-5153



Styrelsen för BRF Gulblomman, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 yta utgörs av 1 294 kvadratmeter lägenhetsyta, 157 kvadratmeter lokalyta (inklusive förråd) och 200 kvadratmeter garage, därutöver tillkommer gemensamma utrymmen.

Brf Gulblomman är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs. en äkta bostadsrättsförening, och föreningen innehar marken med äganderätt.

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 18 garageplatser samt en lokal om 120 kvm med hyresrätt och ett förråd om 37 kvm med hyresrätt. Under 2023 var 15 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.

Väsentliga förändringar under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt förberedelser för att kunna sälja av enskilda garageplatser i syfte att sänka föreningens lån om marknadssituationen ger möjlighet att detta är långsiktigt försvarbart. I anslutning till detta har en extern uppmätning gjorts av yta för garageplatser i det nedre garaget, vilket medfört en justering av kvadratmeter garage jämfört med föregående år med 19 kvadratmeter.

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

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 37 st

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

- | | |
|-------------------|---|
| Christer Engström | Ledamot, ordförande fram till augusti 2023 (avgått vid utflytt) |
| Malin Jonasson | Ledamot, ordförande från augusti 2023 |
| Hanna Hedlund | Ledamot |
| Ingrid Marklund | Ledamot |
| Erik Mårtensson | Ledamot |
| Josefin Sahlström | Suppleant |

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening. Under året har 6 protokollförda möten hållits.

Revisor

Carina Toresson Extern revisor, ordinarie

Stämmor

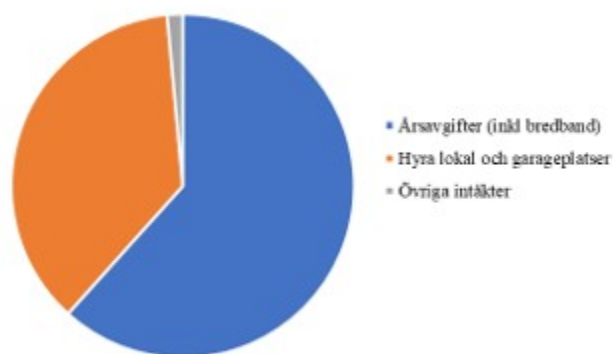
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet för året uppgår till 45 315 kronor. Årets resultat visar ett underskott på -429 928 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 sina räkningar eller sina framtida ekonomiska åtaganden.

Föreningen har ett positivt kassaflöde med goda intäkter från garageplatser och lokal utöver årsavgifterna. Det är en stabil intäkt då det finns en stor efterfrågan på garageplatser i området och föreningen har ett bra familjeägt företag som hyresgäst.



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. I föreningens årsavgift ingår värme, vatten, kabel-tv och bredband. 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.

Lån

Föreningen har 4 lån hos Handelsbanken om 22 542 500 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 7. 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, med beaktande av ränteläge på marknaden vid refinansiering av lån under andra halvan av 2024. 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 kvadratmeter bostadsrättsyta och totalyta (kr)

Föreningens aktiva val av kontinuerlig amortering har resulterat i en reducerad lånenivå (lån/kvm bostadsrättsyta respektive totalyta).



Flerårsöversikt - Tabell

Resultat och ställning

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning (tkr)	2 133	2 036	2 068	2 070	2 084
Rörelseresultat (tkr)	45	-8	6	162	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-430	-243	-232	-70	-209

Nyckeltal per kvadratmeter totalyta

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	13 654	14 048	14 485	14 796	15 156
Sparande per kvm totalyta (kr)	396	503	555	613	593
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	270	247	244	201	220

Nyckeltal per kvadratmeter bostadsrättsyta

Årsavgift (inkl bredband) per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 017	1 017	1 017	1 017	1 023
Årsavgift (exkl bredband) per kvm bostadsrättsyta (kr)	950	950	950	950	955
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	17 421	17 728	18 089	18 478	18 928

Övriga nyckeltal

Räntekänslighet (%)	17%	17%	18%	18%	19%
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62%	65%	64%	64%	64%
Soliditet (%)	47%	47%	47%	47%	46%

Definitioner använda för nyckeltalsberäkningar

Area

- Kvadratmeter bostadsrättsyta:** Avser totalt antal kvadratmeter för ytor som upplåts med bostadsrätt, vilket utgörs av lägenhetsyta om 1 294 kvm. Förrådsutrymmen till lägenheter inom gemensamma utrymmen ingår inte i denna yta.
- Kvadratmeter totalyta:** Avser totalt antal kvadratmeter för ytor som upplåts med både bostadsrätt och hyresrätt som föreningen tar ut en avgift för. Detta uppgår totalt till 1 651 kvm (1 633 kvm) och utgörs av bostadsrättsyta om 1294 kvm (1 294), lokal om 120 kvm (120) och förråd om 37 kvm (37) samt garageplatser om 200 kvm. Gemensamma utrymmen ingår inte i denna yta.

Resultat- och balansposter

- Årsavgift:** Avser den avgift som tas ut av medlemmarna för den löpande verksamheten och inkluderar värme, vatten och kabel-tv. Nyckeltalet presenteras både inklusive och exklusive avgiften för bredband som framgår separat vid avisering till medlemmarna.
- Skuldsättning:** Avser räntebärande skulder på balansdagen, dvs. totala skulder till kreditinstitut.
- Sparande (justerat resultat):** Avser årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Även väsentliga intäkter eller kostnader som inte är del av den normala verksamheten justeras för. Planerat underhåll innefattar inte reparationer av mindre omfattning som utförs vid behov eller åtgärder till följd av olyckshändelse eller skadegörelse.
- Energikostnad:** Avser föreningens kostnader under året för värme, el och vatten. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej.

Övriga nyckeltal

- Räntekänslighet:** Föreningens totala skulder till kreditinstitut i förhållande till årsavgifter. Avgift för bredband har inkluderats i årsavgiften.
- Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter:** Föreningens årsavgift (inklusive bredband) i förhållande till totala rörelseintäkter.
- Soliditet:** Eget kapital i relation till total balansomslutning.

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar ett underskott på -429 928 kronor efter avskrivningar. Som huvuddelen av bostadsrättsföreningarna i Sverige så visar Gulblomman ett negativt resultat p.g.a. de avskrivningsregler som gäller. Rörelseresultatet för året uppgår till positivt 45 315 kronor.

Förlusten begränsar inte föreningens förmåga att betala sina räkningar eller sina framtida ekonomiska åtaganden, i och med att föreningen har ett positivt kassaflöde med goda intäkter från garageplatser och lokal utöver årsavgifterna. Därutöver finns möjlighet att anpassa amorteringstakten, som de senaste åren varit något högre jämfört med huvuddelen av övriga bostadsrättsföreningar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	1 771 702	-6 279 883	-242 783	21 064 136
Disp av föreg års resultat			-242 783	242 783	0
Förändring under året		290 000	-290 000	-429 928	-429 928
Belopp vid årets utgång	25 815 100	2 061 702	-6 812 666	-429 928	20 634 208

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-6 812 665
årets förlust	-429 928
	-7 242 593
behandlas så att	
Överföring till yttre fond enligt stadgar	205 000
i ny räkning överföres	-7 447 593
	-7 242 593

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 132 744	2 035 986
Summa rörelseintäkter		2 132 744	2 035 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-694 255	-620 798
Förvaltningskostnader	3	-90 151	-86 533
Fastighetsskatt/-avgift		-132 407	-130 097
Arvoden och löner	4	-69 570	-78 291
Föreningens övriga kostnader		-17 660	-44 951
Avskrivningar		-1 083 386	-1 083 386
Summa rörelsekostnader		-2 087 429	-2 044 056
Rörelseresultat		45 315	-8 070
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-475 243	-234 713
Summa finansiella poster		-475 243	-234 713
Resultat efter finansiella poster		-429 928	-242 783
Årets resultat		-429 928	-242 783

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 241 959	43 316 811
Inventarier, verktyg och installationer	6	65 319	73 853
Summa materiella anläggningstillgångar		42 307 278	43 390 664
Summa anläggningstillgångar		42 307 278	43 390 664
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		948	2 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 926	22 727
Summa kortfristiga fordringar		23 874	24 766
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 437 562	1 056 949
Summa kassa och bank		1 437 562	1 056 949
Summa omsättningstillgångar		1 461 436	1 081 715
SUMMA TILLGÅNGAR		43 768 714	44 472 379

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		2 061 702	1 771 702
Summa bundet eget kapital		27 876 802	27 586 802
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 812 665	-6 279 883
Årets resultat		-429 928	-242 783
Summa ansamlad förlust		-7 242 593	-6 522 666
Summa eget kapital		20 634 209	21 064 136
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	14 155 000
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		62 500	14 217 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	22 542 500	8 785 000
Leverantörsskulder		76 584	47 929
Skatteskulder		3 616	653
Övriga skulder		43 698	46 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	405 607	310 167
Summa kortfristiga skulder		23 072 005	9 190 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 768 714	44 472 379

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-429 928	-242 783
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 083 386	1 083 386
Betald skatt		2 877	-23 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		656 335	817 132
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		978	10 867
Förändring av leverantörsskulder		28 655	-26 050
Förändring av kortfristiga skulder		92 145	15 352
Kassaflöde från den löpande verksamheten		778 113	817 301
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-779 528
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-779 528
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-397 500	-467 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-397 500	-467 500
Årets kassaflöde		380 613	-429 727
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 056 949	1 486 674
Likvida medel vid årets slut		1 437 562	1 056 947

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3. Från 2023 tillämpas även 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifterer	1 228 904	1 229 304
Avgift bredband	86 724	86 724
Hyror lokaler & garageplatser	785 712	666 161
Övriga intäkter	31 404	53 797
	2 132 744	2 035 986

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-tv samt avgift för bredband som framgår separat vid avisering till medlemmarna. Övriga intäkter utgörs huvudsakligen av avgift vid andrahandsuthyrning samt överlåtelse- och pantsättningsavgifter.

Not 2 Driftskostnader

	2023	2022
Driftkostnader	-498 835	-447 403
Skötselkostnader	-56 586	-49 970
Reparationskostnader	-35 589	-41 144
Övriga fastighetskostnader	-103 245	-82 281
	-694 255	-620 798

Not 3 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Fastighetsförsäkring	-24 895	-22 531
Förvaltningskostnader	-65 256	-64 002
	-90 151	-86 533

Not 4 Arvoden och löner

	2023	2022
Arvoden	-39 573	-49 501
Revisor	-19 000	-16 256
Lagstadgade sociala avgifter	-10 997	-12 534
	-69 570	-78 291

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början -byggnader	38 776 328	38 052 543
Vid årets början - mark	15 343 708	15 343 708
Nyanskaffningar	0	723 785
Utgående anskaffningsvärde	54 120 036	54 120 036
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 803 225	-9 728 373
Årets avskrivningar enligt plan	-1 074 852	-1 074 852
Utgående avskrivning enligt plan	-11 878 077	-10 803 225
Planenligt restvärde vid årets slut	42 241 959	43 316 811
Taxeringsvärde		
Byggnad	37 000 000	37 000 000
Mark	42 997 000	42 997 000
	79 997 000	79 997 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	72 000 000	72 000 000
Lokaler	7 997 000	7 997 000
	79 997 000	79 997 000

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 347	29 604
Inköp	0	55 743
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 347	85 347
Ingående avskrivningar	-11 494	-2 960
Årets avskrivningar	-8 534	-8 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 028	-11 494
Utgående redovisat värde	65 319	73 853

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SHB 292402	4,750	2024-02-02	4 467 500	4 637 500
SHB 310010	4,750	2024-01-02	4 147 500	4 147 500
SHB 334443	0,82	2024-12-30	4 250 000	4 370 000
SHB 977719	0,83	2024-10-30	9 677 500	9 785 000
			22 542 500	22 940 000

Kortfristig skuld:	22 542 500	8 785 000
--------------------	------------	-----------

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

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	26 030 000	26 030 000
	26 030 000	26 030 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Aviserade avgifter/hyror	-200 043	-174 231
Upplupna räntekostnader	-89 040	-28 733
Övriga upplupna kostnader	-116 524	-107 203
	-405 607	-310 167