

Årsredovisning 2024

BRF Gulblomman

769608-5153



Styrelsen för BRF Gulblomman, med säte i STOCKHOLM, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 arbetet för att kunna sälja av enskilda garageplatser i syfte att sänka föreningens lån genom extra amortering på föreningens lån. Under året har ingen försäljning genomförts men bedömer att marknadsförutsättningarna framgent ser goda ut.

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 41 st

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Hanna Hedlund	Ledamot, ordförande
Edvard Boström	Ledamot sedan juni 2024
Hampus Tapper	Ledamot
Ingrid Marklund	Ledamot fram till juni 2024 (avgått)
Erik Mårtensson	Ledamot fram till december 2024 (avgått)
Josefin Sahlström	Suppleant
Andrew Blank	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening. Under året har 7 st protokollförda möten hållits.

Revisor

Carina Toresson Extern revisor, ordinarie

Stämmor

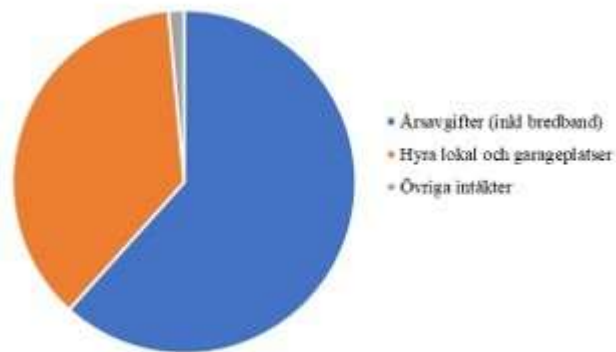
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Rörelseresultatet för året uppgår till -71 915 kronor. Årets resultat visar ett underskott på -603 381 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 22 266 292 kr per 2024-12-31. 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 och räntevillkor ger. 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). Styrelsen avser fortsätta främja en god amorteringstakt samt amorteringar utöver plan, i syfte att minska den totala skuldsättningen.



Flersårsöversikt - Tabell	2024	2023	2022	2021	2020
Resultat och ställning					
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 133	2 036	2 068	2 070
Rörelseresultat (tkr)	-72	45	-8	6	162
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-603	-430	-243	-232	-70
Nyckeltal per kvadratmeter totalyta					
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	13 487	13 654	14 048	14 485	14 796
Sparande per kvm totalyta (kr)	291	396	503	555	613
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	297	270	247	244	201
Nyckeltal per kvadratmeter bostadsrättsyta					
Årsavgift (inkl bredband) per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 017	1 017	1 017	1 017	1 017
Årsavgift (exkl bredband) per kvm bostadsrättsyta (kr)	950	950	950	950	950
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)	17 207	17 421	17 728	18 089	18 478
Övriga nyckeltal					
Räntekänslighet (%)	16,92	17%	17%	18%	18%
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	62%	62%	65%	64%	64%
Soliditet (%)	47%	47%	47%	47%	47%

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 -603 381 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 -71915.

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.

Övriga upplysningar

Under 2024 har föreningen haft villkorsändring på delar av vår totala lånebild vilket kommer att medföra högre räntekostnader under 2025. Styrelsen gör dock bedömningen att med hänsyn till vårt rörelseresultat tillika kassaflöde, att sådan kostnadsökning hanteras utan behov av ytterligare åtgärder.

I övrigt bedömer styrelsen inte att det föreligger några andra konkreta händelser eller aktiviteter framgent som kan komma att påverka föreningens finansiella ställning negativt.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 815 100	2 061 702	-6 812 666	-429 928	20 634 208
Disp av föreg års resultat			-429 928	429 928	0
Förändring under året		205 000	-205 000	-603 381	-603 381
Belopp vid årets utgång	25 815 100	2 266 702	-7 447 594	-603 381	20 030 827

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-7 447 594
årets förlust	-603 381
	-8 050 975

behandlas så att	
Överföring till yttre fond enligt stadgar	375 000
i ny räkning överföres	-8 425 975
	-8 050 975

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 122 896	2 132 744
Summa rörelseintäkter		2 122 896	2 132 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-790 354	-694 255
Förvaltningskostnader	3	-100 511	-90 151
Fastighetsskatt/-avgift		-133 760	-132 407
Arvoden och löner	4	-64 622	-69 570
Föreningens övriga kostnader		-22 178	-17 660
Avskrivningar		-1 083 386	-1 083 386
Summa rörelsekostnader		-2 194 811	-2 087 429
Rörelseresultat		-71 915	45 315
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-531 466	-475 243
Summa finansiella poster		-531 466	-475 243
Resultat efter finansiella poster		-603 381	-429 928
Årets resultat		-603 381	-429 928

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	41 167 107	42 241 959
Inventarier, verktyg och installationer	6	56 785	65 319
Summa materiella anläggningstillgångar		41 223 892	42 307 278
Summa anläggningstillgångar		41 223 892	42 307 278
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 706	948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 355	22 926
Summa kortfristiga fordringar		35 061	23 874
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 630 002	1 437 562
Summa kassa och bank		1 630 002	1 437 562
Summa omsättningstillgångar		1 665 063	1 461 436
SUMMA TILLGÅNGAR		42 888 955	43 768 714

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 815 100	25 815 100
Fond för yttre underhåll		2 266 702	2 061 702
Summa bundet eget kapital		28 081 802	27 876 802
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 447 594	-6 812 665
Årets resultat		-603 381	-429 928
Summa ansamlad förlust		-8 050 975	-7 242 593
Summa eget kapital		20 030 827	20 634 209
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 570 000	0
Övriga skulder		62 500	62 500
Summa långfristiga skulder		9 632 500	62 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	12 696 292	22 542 500
Leverantörsskulder		68 020	76 584
Skatteskulder		2 963	3 616
Övriga skulder		46 182	43 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	412 171	405 607
Summa kortfristiga skulder		13 225 628	23 072 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 888 955	43 768 714

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-603 381	-429 928
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 083 386	1 083 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		480 005	653 458
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		11 187	-892
Förändring av leverantörsskulder		-8 564	28 655
Förändring av kortfristiga skulder		-13 980	96 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		468 648	778 113
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-276 208	-397 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-276 208	-397 500
Årets kassaflöde		192 440	380 613
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 437 562	1 056 949
Likvida medel vid årets slut		1 630 002	1 437 562

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

	2024	2023
Årsavgifter	1 229 304	1 228 904
Avgift bredband	86 724	86 724
Hyrer lokaler & garageplatser	787 183	785 712
Övriga intäkter	19 686	31 404
Öresutjämning	-1	0
	2 122 896	2 132 744

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

	2024	2023
Driftkostnader	-557 306	-498 835
Skötselkostnader	-71 880	-56 586
Reparationskostnader	-9 273	-35 589
Övriga fastighetskostnader	-151 895	-103 245
	-790 354	-694 255

Not 3 Förvaltningskostnader

	2024	2023
Fastighetsförsäkring	-26 823	-24 895
Förvaltningskostnader	-73 688	-65 256
	-100 511	-90 151

Not 4 Arvoden och löner

	2024	2023
Arvoden	-33 000	-39 573
Revisor	-18 639	-19 000
Lagstadgade sociala avgifter	-12 983	-10 997
	-64 622	-69 570

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början -byggnader	38 776 328	38 776 328
Vid årets början - mark	15 343 708	15 343 708
Utgående anskaffningsvärde	54 120 036	54 120 036
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-11 878 077	-10 803 225
Årets avskrivningar enligt plan	-1 074 852	-1 074 852
Utgående avskrivning enligt plan	-12 952 929	-11 878 077
Planenligt restvärde vid årets slut	41 167 107	42 241 959
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	85 347	85 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 347	85 347
Ingående avskrivningar	-20 028	-11 494
Årets avskrivningar	-8 534	-8 534
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 562	-20 028
Utgående redovisat värde	56 785	65 319

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SHB 292402	3,950	2025-02-02	4 418 792	4 467 500
SHB 310010	3,950	2025-01-02	4 147 500	4 147 500
SHB 334443	2,830	2025-12-30	4 130 000	4 250 000
SHB 977719	2,670	2027-10-30	9 570 000	9 677 500
			22 266 292	22 542 500
Kortfristig skuld:			12 696 292	22 542 500

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

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	26 030 000	26 030 000
	26 030 000	26 030 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Aviserade avgifter/hyror	-156 953	-200 043
Upplupna räntekostnader	-109 784	-89 040
Övriga upplupna kostnader	-145 433	-116 524
Öresutjämning	-1	0
	-412 171	-405 607

Underskrifter

Den dag som framgår av ledamöternas elektroniska underskrift

Stockholm 2025

Hanna Hedlund
Ordförande

Hampus Tapper
Ledamot

Edvard Boström
Ledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor