

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Gamla Stadens Blomma**

Org.nr. 769619-0433

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

*M*

*Års*  
*PPP*

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan senaste föreningsstämma och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Pernilla Lindörn-Prabert	Ordförande
Chris Schenlaer	Ledamot
Mattias Egly	Ledamot
Jonas Andrén	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Andersson, MOORE Malmö AB

Förvaltning

Örehus Fastighetsförvaltning har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Triennium Gruppen har under året bistått föreningen med den tekniska förvaltningen.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar Skåne. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningens fastighet, Blomman 15 i Malmö, med därpå uppförs byggnad innehåller 14 st lägenheter och 3 st lokaler. Samtliga lokaler är uthyrda. Fastigheten uppfördes 1929 och totalrenoverades 2008/2009. Fastighetens adress är Hjulhamngatan 7 samt Per Weijersgatan 9 i Malmö.

Fastighetens yta fördelar sig enligt nedan:

Typ:	Antal	Yta(kvm)
2 rum och kök	6	375
3 rum och kök	6	479
4 rum och kök	2	212
Lokaler	3	196
TOTALT	17	1262

Föreningens säte är Malmö

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen uppvisar för 2020 återigen ett stabilt och bra ekonomiskt resultat. Styrelsen jobbar ständigt med att säkra kassaflödet genom både intäcks- och kostnadsfokusering. Kassaflödet är bra och vi har lyckat bygga upp en ekonomisk buffert mycket tack vare byggnadernas goda tekniska skick.

Styrelsen har inga större åtgärder planerade för fastigheten inom överskådlig tid. Under 2020 har det gjorts mindre löpande underhåll, installation av taksäkerhetslösning, besiktning och sotning av eldstäder och skorstenkanaler.

Föreningen har ett gruppanslutningsavtal med Comhem avseende leverans av bredband som från 1 januari 2019 ingår som ett obligatoriskt tillägg på avgiften. Tillägget är 100 kr i månaden och Comhem levererar Bredband 100.

Genom att vi säkrat driftskostnaderna samt långsiktigt finansiering med låga räntor bygger föreningen en stark kassa. Föreningen har i samband med att två lån förfallit under året fortsatt på strategin att amortera ner lånen. Under 2020 amorterade föreningen 600 000 kr extra utöver de löpande på 96 816 kr och därmed fått ner räntekostnaderna ytterligare.

Vi kan även med glädje konstatera att vi haft samma lokalhyresgäster i vår fastighet sedan 2008. Föreningen har under pandemin 2020 kunnat stödja lokalhyresgästerna med hjälp av de statliga tillfälliga lokalhyresstödet.

N

  
REL

# Brf Gamla Stadens Blomma

Org.nr. 769619-0433

Ledningen följer löpande Corona-pandemins utveckling och dess eventuella följd effekter och agerar utifrån detta på bästa sätt.

## Medlemsinformation

Under året har det skett en överlåtelse. Antalet medlemmar vid årets början var 22 stycken och vid årets slut 23.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 308 607	1 348 849	1 340 310	1 329 960
Resultat efter finansiella poster	284 521	299 084	176 066	102 173
Soliditet (%)	74,21	73,12	72,88	71,78

Definitioner av nyckeltal, se noter

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	37 040 000	67 245	757 160	171 723	299 084
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			125 382	-125 382	
Balanseras i ny räkning				299 084	-299 084
Årets resultat					284 521
Belopp vid årets utgång	37 040 000	67 245	882 542	345 425	284 521

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	345 425
Årets resultat	284 521
	<hr/>
	629 946

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	125 382
Balanseras i ny räkning	504 564
	<hr/>
	629 946

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

11

# Brf Gamla Stadens Blomma

Org.nr. 769619-0433

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 308 607	1 348 849
Övriga rörelseintäkter		<u>46 588</u>	<u>0</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 355 195</b>	<b>1 348 849</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Rörelsekostnader	3	-598 614	-564 052
Övriga externa kostnader	4	-17 212	-15 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-284 586</u>	<u>-284 586</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-900 412</b>	<b>-863 994</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>454 783</b>	<b>484 855</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 679	826
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-171 941</u>	<u>-186 597</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-170 262</b>	<b>-185 771</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>284 521</b>	<b>299 084</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>284 521</b>	<b>299 084</b>
<b>Årets resultat</b>		<u><b>284 521</b></u>	<u><b>299 084</b></u>

04

  
RJP

**Brf Gamla Stadens Blomma**

Org.nr. 769619-0433

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

5

50 874 38751 158 973

50 874 387

51 158 973

50 874 387

51 158 973

172

172

23 59123 297

23 763

23 469

1 138 1651 241 718

1 138 165

1 241 718

1 161 928

1 265 187

**52 036 315****52 424 160**

A



**Brf Gamla Stadens Blomma**

Org.nr. 769619-0433

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		37 040 000	37 040 000
Uppskrivningsfond		67 245	67 245
Fond för yttre underhåll		882 542	757 160
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>37 989 787</b>	<b>37 864 405</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		345 425	171 723
Årets resultat		284 521	299 084
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>629 946</b>	<b>470 807</b>

**Summa eget kapital**

38 619 733 38 335 212

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 639 438	6 514 438
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 639 438</b>	<b>6 514 438</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 525 000	7 346 816
Leverantörsskulder		36 908	31 938
Skatteskulder		37 474	21 196
Övriga skulder		33 182	27 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 580	146 961
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 777 144</b>	<b>7 574 510</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

52 036 315 52 424 160

A



# Brf Gamla Stadens Blomma

Org.nr. 769619-0433

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har tillämpat BFN:s allmänna råd om vissa redovisningsfrågor med anledning av Coronaviruset (BFNAR 2020:01).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

#### Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

125

Fastighetsförbättringar

15

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

## Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
Avgifter bostäder	721 260	721 260
Hyror lokaler	658 663	630 931
Avgiftsbortfall lokaler	-88 116	-20 142
Bredband	16 800	16 800
	<u>1 308 607</u>	<u>1 348 849</u>

Not 3 Rörelsekostnader	2020	2019
Teknisk förvaltning	33 981	44 568
Reparationer o service hissar	36 426	13 870
Reparationer inre allmänt	13 458	9 572
Reparationer yttre	59 188	4 694
Reparationer lokaler	365	2 907
Reparationer övrigt	1 540	2 490
Serviceavtal	13 485	18 457
Brandskydd	1 599	1 906
El	42 450	49 179
Värme	143 798	155 367
Vatten	34 861	32 529
Renhållning, sophämtning	28 622	28 205
Fastighetsförsäkringar	11 126	11 180
Kabel-TV & Bredband	38 793	38 050
Ventilationskontroll, OVK	0	22 684
Förvaltningskostnad	47 252	45 176
Förvaltningskostnad,extra	7 724	0
Fastighetsavgift/-skatt	83 946	83 218
	<u>598 614</u>	<u>564 052</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Revisionsarvoden	13 218	11 007
Bankkostnader	3 019	3 144
Kreditupplysning	975	1 205
	<u>17 212</u>	<u>15 356</u>

## Noter till balansräkningen

MA





# Brf Gamla Stadens Blomma

Org.nr. 769619-0433

## NOTER

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 381 502	53 381 502
	Utgående anskaffningsvärden	53 381 502	53 381 502
	Ingående avskrivningar	-2 222 529	-1 937 943
	Årets avskrivningar	-284 586	-284 586
	Utgående avskrivningar	-2 507 115	-2 222 529
	Redovisat värde	50 874 387	51 158 973
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	17 366 000	17 366 000
	Byggnader	24 428 000	24 428 000
		41 794 000	41 794 000

Not 6	Skulder till kreditinstitut					
	Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
	<b>Förfaller inom 1 år</b>					
	Swedbank	2853997613	0,90	rörligt	3 525 000	0
	<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
	Swedbank	2853997589	1,49	2023-08-25	2 569 933	96 816
	Swedbank	2855570897	0,96	2024-09-25	3 944 505	0
	Swedbank	2859394286	1,26	2027-08-25	3 125 000	0
					13 164 438	96 816
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 639 438
	Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 680 358

## Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 500 000	16 500 000

Not 8	Definition av nyckeltal
	Soliditet
	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

h

db  
Claris  
FR



**Brf Gamla Stadens Blomma**

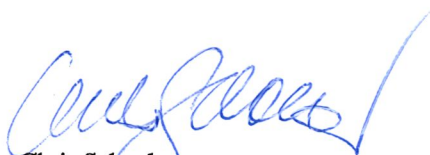
Org.nr. 769619-0433

**NOTER**

Malmö 2021-05-26



Pernilla Lindörn-Prabert

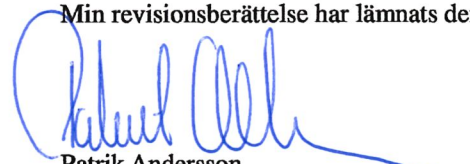


Chris Schenlaer



Mattias Egly

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2021



Patrik Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamla Stadens Blomma  
Org.nr. 769619-0433

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gamla Stadens Blomma för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också 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 Bostadsrättsföreningen Gamla Stadens Blomma för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget till förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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 grundar 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.

Malmö den 26 maj 2021



Patrik Andersson

Auktoriserad revisor