

Årsredovisning för
Brf Blompottan nr 2
716417-7102

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8-11
Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Blompottan nr 2, 716417-7102, får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning till tiden.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1984-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-30 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Fastigheten

Fastigheten med beteckningen **Blompottan 16** inom Stockholms kommun förvärvades år 1984 och på denna uppförd byggnad färdigställdes för inflyttning år 1985. Byggnaden har fyra trappuppgångar med hiss till sex respektive sju våningsplan. För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärme samt utrustad med värmepumpar för återvinning av energi ur ventilationsluften.

Inom fastigheten upplåter föreningen med bostadsrätt 56 bostadslägenheter och 39 garageplatser. Vidare disponerar föreningen genom servitutsavtal 7 garageplatser inom grannfastigheten Blompottan 8, som upplåts med hyresrätt i första hand till medlemmar.

Inom ett gårdshus inryms tvättstuga samt en träfflokal. Genom servitutsavtal disponerar föreningen även över en bastu- och poolanläggning inrymd i del av fastigheten Blompottan 4. Dessa anläggningar utnyttjas gemensamt med grannföreningen Brf Blompottan nr 1.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7 st	2 st	14 st	22 st	11 st

Totalytan är enligt taxeringsbeskedet 6578 kvm, varav 5663 kvm utgör bostadsyta och 915 kvm utgör lokalyta (garage).

Enligt lag från år 2009 skall alla lägenheter i Sverige samlas i ett lägenhetsregister. Genom beslut av Lantmäteriet har därför våra lägenheter fått nya lägenhetsnummer, som meddelats bostadsrättsinnehavarna. Dessa tillämpas parallellt med våra tidigare lägenhetsnummer. Lista över de nya numren finns anslagna i varje trappuppgång.

Samtliga lägenheter är via Comhem gruppavtal anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger analog mottagning utan s.k. digitalbox av ett utbud om 16 st TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan även digitala kanaler erhållas liksom bredband- och telefonianslutning genom Comhem. Avtalet med Comhem är sedan 1 november 2014 förlängt med tre år till år 2017.

Äkta fibernät med fiber fram till samtliga lägenheter är installerat sedan 2013-01-31. Gruppavtal har tecknats med Stockholms Stadsnät för Internet och IP-telefoni. Internet 100/100 Mbit ingår i årsavgiften. Högre hastighet, för närvarande upp till 1000/1000 Mbit, kan väljas till individuellt. För IP-telefoni betalas endast samtalskostnaden. IP-TV utöver de fria kanalerna (SVT1, SVT2, SVT24, SVTB, Kunskapskanalen, TV4 och TV6) tecknas och bekostas separat av varje medlem.

Föreningen har en egen hemsida med webbplats www.blompottan.eu. Besök gärna denna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, i vilken även ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Dag Olstedt	ordförande
Kurt Mirdell	sekreterare
Gunnar Lundgren	kassör
Gunilla Stopp	ledamot
Joakim Munter	ledamot

Suppleanter har varit Sivert Holmgren, Lena Grudin och Hans Robertsson.

Revisor

Revisor har varit Jarl Fransson samt Eva Koff som revisorsuppleant.

Valberedning

Valberedning har bestått av Göran Langenskiöld, Michael Reizinger, Judit Weibull och Ewa Thureson (sammankallande).

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 21 april 2016. I anslutning till mötet serverades en lättare buffé.

Förvaltning

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. Vidare har styrelsen haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter.

Teknisk förvaltning sker i egen regi. Den ekonomiska förvaltningen utförs av Brain Accounting AB. För fastighetsskötsel har Åkerlunds Fastighetservice AB varit anlitad. Lokalvården har ombesörjts av JOB 8:7 Allservice.

För hissarna har föreningen serviceavtal med Sandbergs Hiss AB.

I övrigt har föreningen kontakt med ett flertal hantverkare och entreprenörer för andra arbeten.

Tillsynen och skötseln av gården och dess trädgårdsanläggningar utförs huvudsakligen av en trädgårdsgrupp, som är sammansatt av ett antal frivilliga föreningsmedlemmar. Även andra uppgifter har på frivillighetens grund utförts av enskilda medlemmar. Ett särskilt tack till den medlem som renoverat dambastun.

Vidare har föreningen genom frivilliga initiativ ombesörjt snöröjning och halkbekämpning på gården. Därigenom har åtgärder kunnat sättas in direkt efter ett snöfall. För snöskottning av tak och nedtagning av istappar liksom andra takarbeten har föreningen avtal med CC Plåtslageri AB.

Vårstädning av gården utfördes den 23 april med god anslutning av medlemmar. Höststädning var planerad till den 12 november men fick ställas in pga extremt kraftigt snöfall några dagar tidigare.

Det engagemang som visas och de insatser som görs av medlemmarna är av stor betydelse. Det håller kostnaderna nere, bevarar gården och fastigheten i övrigt i ett gott skick, befrämjar en god sammanhållning i föreningen och visar ansvarstagande för våra gemensamma tillgångar.

Medlemsfrågor

Under året har följande överlåtelser ägt rum:

- tre lägenheter har överlåtit till nya medlemmar. Tillträde ägde rum i februari, maj och september.
 - fyra garageplatser med bostadsrätt har överlåtit i mars, maj, september och december månad.
- Alla garageplatser med hyresrätt är uthyrda och en kö bland medlemmar till hyrplatser finns.

Den traditionsenliga räkfesten flyttades till år 2017 eftersom poolen varit under renovering sedan slutet av oktober månad.

Den unika tillgången, som vår gemensamma bad- och poolanläggning utgör, utnyttjas väl. Förutom individuell simträning, som utövas av flera, finns sedan många år tillbaka en populär vattengympagrupp, som motionerar tillsammans en gång per vecka. I poolhallen finns också ett pingisbord uppställt och särskilt yngre familjemedlemmar utnyttjar möjligheten att spela bordtennis där. Dessutom har en medlem skänkt en motionscykel som står i poolhallen.

Reparationer, underhåll, investeringar mm

Ommålning av yttertak

Under sommaren har yttertaket på sydsidan målats. Norrsidan var i så bra skick att vi fick rekommendation att endast bättringsmålade mindre fläckar. Dessutom har taket på gårdshuset målats.

Säkerhetsanordningar på tak

Enligt ny branschstandard för taksäkerhet beskrivs vilka förutsättningar som behövs för säkra tillträdesvägar till tak, säker förflyttning och säkerhet vid fasta arbetsställen på tak. Föreningen har anlitat en entreprenör för att komplettera med diverse takstegar, skyddsräcke och snörasskydd över portar mot gatan.

Stämmouttalade mot korttidsuthyrning

Vid andrahandsuthyrning krävs styrelsens tillstånd och då krävs förutom godtagbara skäl även att namn, telefonnummer på andrahandshyresgästen mm ska anmälas till styrelsen. När det gäller inneboende i s.k. uthyrningsdel gäller samma krav på anmälan av namn och telefonnummer. På föreningsstämman den 21 april gjordes ett enhälligt uttalande om att föreningen inte godkänner sk korttidsuthyrning av lägenhet eller del av lägenhet.

Nytt säkrare låssystem

Obehöriga har vid flera tillfällen gjort intrång i våra trapphus. Därför har föreningen under året låtit montera förstärkt karmskydd och säkrare låshus till känsliga utrymmen. Vidare har nytt skalskydd installerats med moderna elektroniska nycklar (fabrikat ILOQ).

Emellertid krävs att varje medlem har ständig uppsikt på obehöriga som försöker komma in i våra trapphus. Det är också mycket viktigt att se till att portarna går igen ordentligt.

Renovering av föreningens pool

Föreningens härliga poolutrymme har varit i behov av renovering under en längre tid. Nu har stommen med rostproblemet blivit åtgärdat. Tätskikt är lagt. Klinker har monterats. El-anslutningen till belysningen har bytts ut. Dambastun har genomgått renovering. Ny trappa ner i vattnet finns i planen.

Fastighetsbesiktning

Varje år genomförs en fastighetsbesiktning i egen regi. Ger bl a underlag för föreningens långsiktiga underhållsplan samt kommande års budget. Inget anmärkningsvärt finns att rapportera.

Ekonomi

Årets intäkter uppgick till 2 568 512 kr, vilket är i nivå med budget.

Rörelsens kostnader uppgick till 3 429 129 kr. Det avviker markant mot budget beroende på ett flertal större åtgärder såsom takmålning 177 tkr, installation av ILOQ låssystem 134 tkr och poolrenovering 723 tkr.

Årets resultat blev -846 192 kr. I budgeten förutsågs ett positivt resultat på 42 tkr.

Taxebundna kostnader är av speciellt intresse och den långsiktiga trenden framgår av tabell nedan.

Fjärrvärmekostnaden blev 393 343 kr.

El-kostnaden blev 296 728 kr.

Vattenkostnaden blev 81 779 kr.

Föreningen är skuldfri och har en optimal soliditet, 100 %. De likvida medlen uppgår vid årsskiftet till 1 379 242 kr.

Vid årsstämman framläggs en driftskostnadsbudget om totalt 2 483 000 kr för år 2017. Med oförändrade årsavgifter beräknas det prognostiserade resultatet bli 72 000 kr.

Nyckeltal

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Årsavgift/kvm bostadsyta	428	428	428	428	428	428	428	428
Elkostnad/kvm totalyta	36	54	49	54	51	42	44	44
Fjärrvärme/kvm totalyta	75	64	52	48	58	57	60	60
Vattenkostnad/kvm totalyta	10	10	11	11	11	11	12	12

Disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	507 022
Årets resultat	-846 192
Totalt	-339 170

Styrelsen föreslår att reservering till yttre fonden görs med 350 000 kr samt att 1 033 364 kr tas i anspråk, motsvarande kostnaden för ommålning av tak, installation av nytt låssystem samt poolrenovering.

Reservering till yttre fond	350 000
anspråkstagande av yttre fond	-1 033 364
Att i ny räkning överförs	<u>344 194</u>
Summa	-339 170

Efter de föreslagna dispositionerna kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 1 608 820 kr.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter & hyror	1	2 563 832	2 561 941
Övriga rörelseintäkter		4 680	8 705
		2 568 512	2 570 646
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-1 635 440	-1 586 430
Löpande reparationer och underhåll	3	-1 416 237	-311 669
Administrationskostnader	4	-294 094	-315 947
Fastighetsskatt		-75 358	-74 392
Avskrivningar enligt plan		-8 000	-8 000
Summa fastighetskostnader		-3 429 129	-2 296 438
Rörelseresultat		-860 617	274 208
Resultat från finansiella poster			
Utdelning		8 375	7 538
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 050	6 362
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	-62
Resultat efter finansiella poster		-846 192	288 046
Resultat före skatt		-846 192	288 046
Årets resultat		-846 192	288 046

Handwritten signatures and initials, including "MK" and "C".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	60 710 763	60 718 763
		60 710 763	60 718 763
Summa anläggningstillgångar		60 710 763	60 718 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund/hyresfordringar		140 563	122 727
Skattefordringar		2 599	4 349
Övriga fordringar		21 296	4 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	170 234	163 428
		334 692	295 078
Kassa och bank	7	1 379 242	1 404 986
Summa omsättningstillgångar		1 713 934	1 700 064
SUMMA TILLGÅNGAR		62 424 697	62 418 827
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	8	59 240 001	59 240 001
Fond för yttre underhåll		2 292 184	2 060 934
		61 532 185	61 300 935
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		507 022	450 226
Årets resultat		-846 192	288 046
		-339 170	738 272
Summa eget kapital		61 193 015	62 039 207
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		622 668	155 814
Övriga skulder		7 788	7 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	601 226	216 018
		1 231 682	379 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 424 697	62 418 827

[Handwritten signature]

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar i eget förvar, datapantbrev	36 500 000	36 500 000
Summa	36 500 000	36 500 000
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

[Handwritten signatures and initials]

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. När en materiell anläggningstillgångs avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas tillgångens restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>kr per år</i>
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader	8 000

Noter

Not 1 Hyror & avgifter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hyror	114 398	112 800
Årsavgifter	2 424 024	2 423 733
Tillsynsersättning	25 410	25 408
Summa	2 563 832	2 561 941

Not 2 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	104 931	103 449
Snöröjning	24 018	28 000
Gården	7 230	8 847
Städning	175 586	176 498
Garagestädning	6 000	-
Miljöförvaltningen	7 776	7 560
Hissbesiktning	25 202	25 935
Poolarrende	276 480	276 480
Poolskötsel	21 017	16 989
Förbrukningsmateriel	26 800	18 203
Ej	296 728	271 240
Värme	393 343	396 699
Vatten	81 779	76 751
Sopor	52 973	52 672
Grovsopor	20 028	15 918
Fastighetsförsäkring	72 668	69 261
Kabel tv	42 881	41 928
Summa	1 635 440	1 586 430

Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Låssystem ILOQ	134 132	-
Gemensamma utrymmen	19 286	1 912
Tvättstuga	-	5 852
Pool renovering	722 673	-
Pool löpande	35 319	53 908
Lås	74 702	7 970
Värme	25 221	-
VVS	59 868	59 260
Ventilation	-	1 993
Hiss	68 380	13 185
Tak ommålning	176 559	-
Tak säkerhetsförbättringar	75 500	-
Garage	3 119	7 000
Övrigt	21 478	17 122
Målning fasad	-	118 750
Underhåll huskropp utvändigt	-	24 717
Summa	1 416 237	311 669

Not 4 Administrationskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kreditupplysning	-	115
Teleport	4 195	3 629
Fibernät	131 040	131 040
Revisionsarvode	7 500	7 500
Förvaltningsarvode	77 517	78 856
Extraavgifter	10 666	6 115
Föreningskostnader	45 419	61 564
Administration	8 302	13 302
Tidningar facklitteratur	880	1 210
Föreningavgifter	4 950	4 950
Bankkostnader	3 625	3 933
Övrigt	-	3 733
Summa	294 094	315 947

Föreningen har inte haft någon anställd och inget arvode har utgått till styrelsen.

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 214 008	62 214 008
	62 214 008	62 214 008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 155 282	-1 147 282
-Årets avskrivning enligt plan	-8 000	-8 000
	-1 163 282	-1 155 282
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion:		
-Vid årets början	-339 963	-339 963
	-339 963	-339 963
Redovisat värde vid årets slut	60 710 763	60 718 763
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	11 560 000	11 560 000
Taxeringsvärde byggnader:	63 435 000	65 400 000
Taxeringsvärde mark:	100 000 000	74 000 000
	163 435 000	139 400 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	163 000 000	139 000 000
Lokaler	435 000	400 000
	163 435 000	139 400 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	78 095	72 668
Förutbetald kabel-tv avgift	10 947	10 720
Internet	10 920	10 920
Poolarrende	70 272	69 120
	<hr/>	<hr/>
	170 234	163 428

Not 7 Kassa o bank

	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	878 507	1 172 571
Handelsbanken	480 550	212 231
Kassa	20 185	20 184
	<hr/>	<hr/>
	1 379 242	1 404 986

Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 240 001	2 060 934	450 226	288 046
Yttre fond		-118 750		
Disposition enligt stämmobeslut		350 000	56 796	-288 046
Årets resultat				-846 192
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Vid årets slut	59 240 001	2 292 184	507 022	-846 192


Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	210 225	115 934
Upplupen kostnad revision	7 500	7 500
Upplupen kostnad fjärrvärme	31 405	50 317
Upplupen kostnad el	36 578	26 402
Upplupen kostnad sopor	-	2 859
Upplupen kostnad Rensa avlopp stopp	-	9 163
Upplupen kostnad reparation Jungarve (kreditfaktura)	-6 195	-
Upplupen kostnad pool renovering	321 713	-
Upplupen kostnad övrigt	-	3 843
	<hr/>	<hr/>
	601 226	216 018

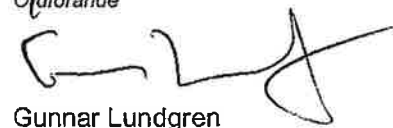
K. G. M. W. B.

Underskrifter

Stockholm den 2017-02-16



Dag Olstedt
Ordförande



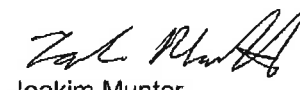
Gunnar Lundgren
Kassör



Gunilla Stopp
Ledamot



Kurt Mirdell
Sekreterare



Joakim Munter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-02



Jarl Fransson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Blompottan 2 (org.nr 716417-7102)

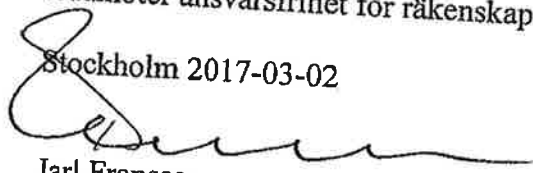
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Blompottan 2 för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort, när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet, har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsens ledamöter är ersättningsskyldiga mot föreningen. Jag har även granskat om styrelsens ledamöter på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2017-03-02



Jarl Fransson
Av föreningsstämman vald revisor