

Årsredovisning för  
**Brf Blompottan nr 2**  
716417–7102

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1–4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7–9
Underskrifter	10

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2018.

### 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 2018-04-19 hos Bolagsverket. Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

### Fastigheten

Fastigheten med beteckningen **Blompottan 16** inom Stockholms kommun förvärvades år 1984 och på denna uppförda 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).

Skatteverkets nya lägenhetsnummer tillämpas parallellt med våra tidigare lägenhetsnummer. Lista över nya och gamla nummer 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 17 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 2017 förlängt med tre år till år 2020.

Äkta fibernät med fiber fram till samtliga lägenheter är installerat sedan 2013-01-31. Gruppavtal är tecknat med Stockholms Stadsnät för Internet och IP-telefoni. Internet 200/200 Mbit ingår i årsavgiften från 2018-02-01. 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) kan tecknas och bekostas separat av varje medlem.

Föreningens hemsida har adress [www.blompottan2.se](http://www.blompottan2.se)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret, i vilken även ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Varje medlem har ansvar att själv teckna bostadsrättstillägg.

## Styrelse

Styrelsen har haft följande  
sammansättning:

Dag Olstedt	ordförande
Gunnar Lundgren	kassör
Hans Robertsson	sekreterare
Lena Grudin	ledamot
Kurt Mirdell	ledamot

Suppleanter har varit Kristina Munter, Lars-Göran Thureson och Malin Hanno.

## Revisor

Revisor har varit Jarl Fransson samt Eva Koff som revisorssuppleant.

## Valberedning

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 april 2018. I anslutning till mötet serverades en lättare buffé.

## Förvaltning

Styrelsen har under året haft 12 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 Fastighetsservice AB varit anlitad. Lokalvården har ombesörjts av JOB 8:7 Allservice (jan-maj), Svenska Shining Rent AB (juni-okt) och Saltis Städ AB (nov -).

För hissarna har föreningen serviceavtal med Sandbergs Hiss AB.

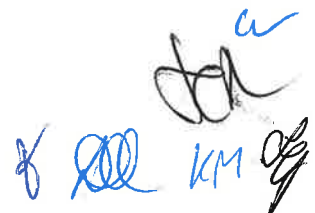
I övrigt har föreningen kontakt med ett flertal hantverkare och entreprenörer för andra arbeten.

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.

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 24 april och höststädning den 17 november med god anslutning av medlemmarna vid båda tillfällena.

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 maj, september och oktober.
- en garageplats med bostadsrätt har överlåtit i maj månad.

Alla garageplatser med hyresrätt är uthyrda och en kö bland medlemmar till hyrplatser finns.

Den traditionsenliga räkfesten avnjöts den 25 oktober i Café Utsikten med god anslutning.

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. Vidare har medlemmar skänkt en motionscykel samt en trampmaskin som står i poolhallen.

## Reparationer, underhåll, investeringar mm

### **Obligatorisk Ventilations Kontroll OVK**

Alla byggnader skall enligt svensk lag besiktigas för OVK (SFS 1991:1273). Målet med funktionskontrollen är att säkerställa att ventilationssystemet fungerar tillfredsställande och uppfyller de krav som ställdes vid den tid huset byggdes. För vår typ av fastighet ska kontroll ske vart 3:e år. Endast ett fåtal anmärkningar påträffades.

Varje medlem måste beakta kraven på korrekt till- och frånluftsventilation vid ombyggnation.

### **Poolhallen försedd med helt ny ventilationsanläggning**

Föreningens härliga poolutrymme fick ny ventilationsanläggning i september månad. Utbytet var efterlängtat och bekostades huvudsakligen av ägaren till lokalen där vår förening har servitut.

### **Poolhallen får ny fuktspärr**

Marken grävs upp på gården mot poolhallen för att säkerställa rätt dränering samt fuktspärr. Krävs för att bli av med de fuktproblem vi haft en längre tid i poolhallen. Ger oss förutsättningar att renovera väggarna invändigt.

### **Ladduttag för el-bil**

På föreningsstämman 2018 konstateras att ingen medlem anmäler stort intresse att nyttja uttag för laddning av El-bil i garaget under år 2018.

### **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 2 828 913 kr, vilket är i nivå med budget.

Rörelsens kostnader uppgick till 2 442 761 kr. Det är i nivå med budget.

Årets resultat blev 395 362 kr. I budgeten förutsågs ett positivt resultat på 351 000 tkr.

Taxebundna kostnader är av speciellt intresse, föregående års kostnader inom parentes.

Fjärrvärmekostnaden blev 467 037 kr (414 557 kr).

El-kostnaden blev 299 332 kr (293 443 kr).

Vattenkostnaden blev 104 866 kr (87 690 kr).

Den långsiktiga trenden framgår av tabell nedan

Föreningen är skuldfri och har en optimal soliditet, 100 %. De likvida medlen uppgår till 1 418 876 kr.

Vid årsstämman framläggs en driftskostnadsbudget om totalt 4 975 000 kr för år 2019 varav 2 500 000 kr avser totalrenovering av föreningens fyra hissar. Finansieras genom egna medel samt ett lån. Det prognostiserade resultatet för år 2019 är -2 154 000 kr.

### Nyckeltal

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Årsavgift/kvm bostadsyta	428	428	428	428	428	428	428	471
Elkostnad/kvm totalyta	49	54	51	42	44	44	45	46
Fjärrvärme/kvm totalyta	52	48	58	57	60	60	63	71
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	11	11	11	12	12	13	16

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 240 001	1 608 820	344 195	102 018
Avsättning till yttre fond		350 000		
Disposition enligt stämmobeslut			-247 983	-102 018
Årets resultat				395 363
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 240 001</b>	<b>1 958 820</b>	<b>96 212</b>	<b>395 363</b>

### Disposition av föreningens vinst

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	96 212
Årets resultat	<u>395 363</u>
Totalt	491 575

Styrelsen föreslår att reservering till yttre fonden görs med 350 000 kr.

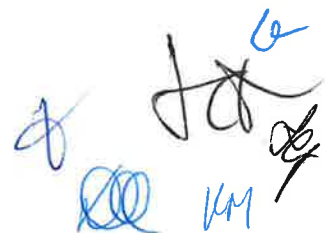
Reservering till yttre fond	350 000
Att i ny räkning överförs	<u>141 575</u>
Summa	491 575

Efter de föreslagna dispositionerna kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 2 308 820 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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter & hyror	2	2 828 913	2 570 192
Övriga rörelseintäkter		-	14 369
		2 828 913	2 584 561
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 770 093	-1 645 924
Löpande reparationer och underhåll	4	-363 565	-443 292
Administrationskostnader	5	-221 881	-315 111
Fastighetsskatt		-79 222	-77 990
Avskrivningar enligt plan		-8 000	-8 000
<b>Summa fastighetskostnader</b>		-2 442 761	-2 490 317
<b>Rörelseresultat</b>		386 152	94 244
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning		7 747	6 491
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 523	1 387
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-104
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		395 362	102 018
<b>Resultat före skatt</b>		395 362	102 018
<b>Årets resultat</b>		395 362	102 018



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	60 694 763 60 694 763	60 702 763 60 702 763
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 694 763</b>	<b>60 702 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		96 801	46 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	157 077 253 878	168 573 215 143
<b>Kassa och bank</b>	8	<b>1 418 876</b>	<b>1 033 435</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 672 754</b>	<b>1 248 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 367 517</b>	<b>61 951 341</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		59 240 001	59 240 001
Fond för yttre underhåll		1 958 820	1 608 820
		61 198 821	60 848 821
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		96 212	344 195
Årets resultat		395 363	102 018
		491 575	446 213
<b>Summa eget kapital</b>		<b>61 690 396</b>	<b>61 295 034</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		304 485	304 014
Skatteskulder		1 265	33
Övriga skulder		7 788	8 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	363 583 677 121	343 933 656 307
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 367 517</b>	<b>61 951 341</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

#### Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:1 Årsredovisning i mindre företag (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:

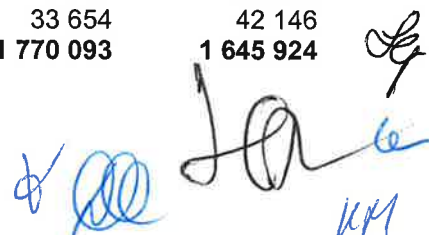
Anläggningstillgångar	kr per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	8 000

### Not 2 Hyror & avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyror	136 560	120 600
Årsavgifter	2 666 293	2 423 904
Tillsynsersättning	26 060	25 688
<b>Summa</b>	<b>2 828 913</b>	<b>2 570 192</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel	106 224	104 448
Snöröjning	-	3 938
Gården	4 137	18 771
Städning	187 027	170 762
Garagestädning	6 000	6 000
Miljöförvaltningen	8 136	7 992
OVK	25 000	-
Hissbesiktning	26 763	27 507
Poolarrende	284 544	281 088
Poolskötsel	38 388	26 216
Förbrukningsmateriel	25 489	7 763
El	299 332	293 443
Värme	467 037	414 557
Vatten	104 866	87 690
Sopor	55 458	57 920
Grovsopor	19 943	17 588
Fastighetsförsäkring	78 095	78 095
Kabel tv	33 654	42 146
<b>Summa</b>	<b>1 770 093</b>	<b>1 645 924</b>





#### Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gemensamma utrymmen	16 258	15 954
Tvättstuga	5 543	77 627
Pool renovering	58 979	64 924
Lås, Dörrförstärkning	65 098	96 836
Värme	39 631	4 021
VVS	33 355	130 038
Hiss	52 678	10 675
Dränering	79 266	-
Garage	-	5 840
Övrigt	12 757	37 377
<b>Summa</b>	<b>363 565</b>	<b>443 292</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Teleport	4 904	4 863
Fibernät	50 960	131 040
Revisionsarvode	7 500	7 500
Förvaltningsarvode	78 291	73 768
Extraavgifter	9 310	12 582
Föreningskostnader	47 133	54 408
Administration	14 397	21 743
Tidningar facklitteratur	880	880
Föreningavgifter	5 082	4 997
Bankkostnader	3 424	3 330
<b>Summa</b>	<b>221 881</b>	<b>315 111</b>

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

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 214 008	62 214 008
	62 214 008	62 214 008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 171 282	-1 163 282
-Årets avskrivning enligt plan	-8 000	-8 000
	-1 179 282	-1 171 282
Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion:		
-Vid årets början	-339 963	-339 963
	-339 963	-339 963
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 694 763</b>	<b>60 702 763</b>
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	11 560 000	11 560 000

*[Handwritten signatures and initials]*

Taxeringsvärde byggnader:	63 435 000	63 435 000
Taxeringsvärde mark:	<u>100 000 000</u>	<u>100 000 000</u>
	<b>163 435 000</b>	<b>163 435 000</b>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	163 000 000	163 000 000
Lokaler	435 000	435 000
	163 435 000	163 435 000

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	72 293	78 095
Förutbetald kabel-tv avgift	8 568	8 422
Internet	3 640	10 920
Poolarrende	72 576	71 136
	<b>157 077</b>	<b>168 573</b>

**Not 8 Kassa o bank**

	2018-12-31	2017-12-31
SBAB	702 891	301 368
Handelsbanken	695 801	711 882
Kassa	20 184	20 185
	<b>1 418 876</b>	<b>1 033 435</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	233 921	226 545
Upplupen kostnad revision	7 500	7 500
Upplupen kostnad fjärrvärme	80 132	74 613
Upplupen kostnad el	23 342	35 275
Upplupen kostnad städ	18 688	-
	<b>363 583</b>	<b>343 933</b>

**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar i eget förvar, datapantbrev	36 500 000	36 500 000
<b>Summa</b>	<b>36 500 000</b>	<b>36 500 000</b>

*Ansvarsförbindelser*

*Inga*

*Inga*

## Underskrifter

Stockholm 2019-02-11



Dag Olstedt  
Ordförande



Gunnar Lundgren  
Kassör



Lena Grudin  
Ledamot

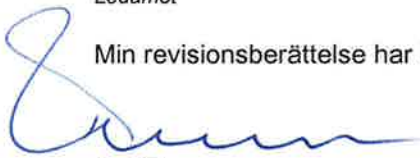


Hans Robertsson  
Sekreterare



Kurt Mirdell  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-26



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 2018-01-01 – 2018-12-31. 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 revisions sed 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 ersättningskyldiga 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 2019-02-26



Jarl Fransson

Av föreningsstämman vald revisor