

Årsredovisning för  
**Brf Blompottan nr 2**  
716417–7102  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1–5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	8–11
Underskrifter	12

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2019.

### 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 2019 förlängt med tre år till år 2022-10-30.

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 from 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 Eva Antonson-Askerblom, Lars-Göran Thureson och Malin Hanno.

## Revisor

Revisor har varit Jarl Fransson samt Eva Koff som revisorssuppleant.

## Valberedning

Valberedning har bestått av Erik Hörstadius, Michael Reizinger, Judit Weibull och Ewa Thureson (sammanställande).

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 25 april 2019. I anslutning till mötet serverades en lättare buffé.

## Förvaltning

Styrelsen har under året haft 9 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 Saltis Städ AB.

För hissarna gällde serviceavtal med Sandbergs Hiss AB till 30/6. Därefter har serviceavtal tecknats med Hissgruppen AB som även genomfört totalrenovering av föreningens samtliga fyra hissar (se mer nedan).

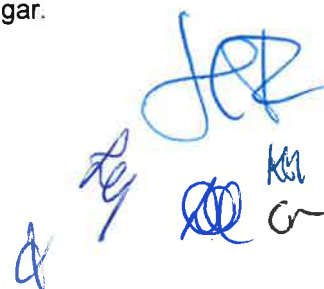
I övrigt har föreningen haft kontakt med ett flertal hantverkare och entreprenörer för andra arbeten.

Tillsynen och skötseln av gården och dess trädgårdsanläggningar har utförts huvudsakligen av en trädgårdsgrupp, 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 20 maj och höststädning den 26 oktober 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 överlåtelse ägt rum:

· en lägenhet har överlåtit till ny medlem. Tillträde ägde rum i augusti.

Två garageplatser med hyresrätt fick nya hyresgäster under året. Dessa tilldelades personer i garagekön enligt gällande regelverk. Samtliga hyresplatser är alltså uthyrda. Efter information om status i garagekön anmälde sig fler intressenter till kön.

Den traditionsenliga räkfesten avnjöts den 24 oktober i poolanläggningen 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**

### ***Totalreovering av föreningens fyra hissar***

Under året utfördes totalreovering av föreningens fyra hissar enligt följande tidplan:

Markvardsgatan 13, maj månad

Luntnakargatan 91, juni månad

Luntnakargatan 89, augusti månad

Luntnakargatan 93, september månad.

Ett omfattande och dyrbart arbete men fungerande hissar är ytterst en fråga om säkerhet för alla medlemmar. Upphandlingen har fungerat bra och arbetet genomfördes planenligt till stor belåtenhet. Kostnaden var av den storleken att föreningen tog ett lån med tydlig amorteringsplan.

### ***Poolhallen renoverades invändigt***

Väggarna fick torka ut efter genomförd utvändigt dränering samt ny fuktspärr. Därefter utfördes nödvändig renovering invändigt samt målning. Nya vägglampor monteras. Det blev riktigt bra.

### ***Omläggning av stenbeläggningen på gårdens gångvägar***

Total renovering av underlag och stenbeläggning av alla gångvägar på innergården. Det blev snyggt och prydligt samt minimerar risken att snubbla på stenplattorna.

### ***Utbyte av rostiga plåtar***

Vissa plåtar nära marken på byggnader har rostat sönder och byttes därför ut.

### ***Hjärtstartare***

Vid akut situation kan en hjärtstartare rädda liv. Därför monterades en apparat inne i gårdshuset.

### ***Energideklaration***

Enligt myndighetskrav har ny energideklaration utförts. Skall ske vart 10e år.



## Ekonomi

Årets intäkter uppgick till 2 854 ksek, vilket är i nivå med budget. Rörelsens kostnader uppgick till 4 758 ksek. Det är lägre än budget, men betydligt högre än ett normalt år vilket förklaras av kostnaden för hissrenoveringar. Årets resultat blev ett underskott på -1 904 ksek. I budgeten förutsågs ett resultat på -2 154 ksek.

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

Fjärrvärmekostnaden blev 480 ksek (467 ksek). Ökning med 3%.

EI-kostnaden blev 336 ksek (299 ksek). Ökning med 12% beror främst på att kostnader som tillhör 2018 felaktigt bokfördes först 2019. En mer rättvisande årskostnad erhålls genom att ta genomsnittet av de bägge åren.

Vattenkostnaden blev 64 ksek (105 ksek). Minskning med 40%. Svängningen mellan åren sammanhänger med förändrad förbrukning pga. poolrenoveringen 2016–2017 vilket gett effekter på de kommande två årens kostnadsdebiteringar. En mer rättvisande årskostnad erhålls genom att ta genomsnittet av de bägge åren.

Den långsiktiga trenden framgår av tabell nedan.

Föreningen har nu ett lån på 1 425 ksek med en amorteringsplan på 200 ksek/ år. Räntesatsen är rörlig, f.n. 1,3%. De likvida medlen uppgår till 833 ksek.

Vid årsstämman framläggs en driftskostnadsbudget om totalt 2 562 sek för år 2020. Det prognostiserade resultatet för år 2020 är 330 ksek.

<b>Nyckeltal</b>	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Årsavgift/kvm bostadsyta	428	428	428	428	428	428	471	471
Elkostnad/kvm totalyta	54	51	42	44	44	45	46	51
Fjärrvärme/kvm totalyta	48	58	57	60	60	63	71	73
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	11	11	12	12	13	16	10

<b>Eget kapital</b>	<i>Insatser</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	59 240 001	1 958 820	96 212	395 363
Avsättning till yttre fond		350 000		
Disposition enligt stämmobeslut			45 363	-395 363
Årets resultat				-1 903 659
<b>Vid årets slut</b>	<b>59 240 001</b>	<b>2 308 820</b>	<b>141 575</b>	<b>-1 903 659</b>

### Disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	141 575
Årets resultat	-1 903 659
Totalt	-1 762 084

Styrelsen föreslår att reservering till yttre fonden görs med 350 000 kr och att lanspråktagande ur yttre fonden görs med 2 302 610 kr avseende kostnaden för hissrenoveringen samt 179 698 kr för omläggning av stenbeläggningen på gården.

Reservering till yttre fond	350 000
lanspråktagande av yttre fond	-2 482 308
Att i ny räkning överförs	370 224
Summa	-1 762 084

Efter de föreslagna dispositionerna kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 176 512 kr. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter & hyror	2	2 853 779	2 828 913
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 853 779</b>	<b>2 828 913</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 843 111	-1 770 093
Löpande reparationer och underhåll	4	-2 611 794	-363 565
Administrationskostnader	5	-214 453	-221 881
Fastighetsskatt		-81 092	-79 222
Avskrivningar enligt plan		-8 000	-8 000
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-4 758 450</b>	<b>-2 442 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 904 671</b>	<b>386 152</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning		7 747	7 747
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 977	1 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 712	-60
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 903 659</b>	<b>395 362</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 903 659</b>	<b>395 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 903 659</b>	<b>395 362</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 686 763	60 694 763
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 686 763</b>	<b>60 694 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		143 358	96 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	156 828	157 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>300 186</b>	<b>253 339</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	832 629	1 418 876
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 132 815</b>	<b>1 672 215</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 819 578</b>	<b>62 366 978</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		59 240 001	59 240 001
Fond för yttre underhåll		2 308 820	1 958 820
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>61 548 821</b>	<b>61 198 821</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		141 575	96 212
Årets resultat		-1 903 659	395 362
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 762 084</b>	<b>491 574</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>59 786 737</b>	<b>61 690 395</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 225 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 225 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		200 000	0
Leverantörsskulder		183 867	304 485
Skatteskulder		3 135	1 265
Övriga skulder		7 788	7 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	413 051	363 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>807 841</b>	<b>676 583</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 819 578</b>	<b>62 366 978</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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

	2019	2018
Hyror	134 220	136 560
Årsavgifter	2 692 992	2 666 293
Tillsynsersättning	26 567	26 060
	<b>2 853 779</b>	<b>2 828 913</b>





### Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	108 457	106 224
Snöröjning	18 000	0
Gården	2 725	4 137
Städning	234 681	187 027
Garagestädning	6 000	6 000
Miljöförvaltningen	8 496	8 136
Energideklaration	8 000	0
OVK	0	25 000
Radonmätning	10 730	0
Hissbesiktning	14 137	26 762
Poolarrende	290 304	284 544
Poolskötsel	70 241	38 388
Förbrukningsmateriel	24 836	25 489
El	336 200	299 332
Värme	480 225	467 037
Vatten	63 607	104 866
Sopor	43 722	55 458
Grovsopor	16 177	19 943
Fastighetsförsäkringar	72 293	78 095
Kabel-TV	34 280	33 655
	<b>1 843 111</b>	<b>1 770 093</b>

### Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	2019	2018
Gemensamma utrymmen	5 873	16 258
Tvättstuga	3 116	5 543
Poolrenovering	101 826	58 979
Värme	0	39 631
VVS	21 918	33 355
Hiss	2 306 044	52 678
Portar, Lås	25 650	65 098
Markytor	101 247	79 266
Övrigt	46 120	12 757
	<b>2 611 794</b>	<b>363 565</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Not 5 Administrationskostnader

	2019	2018
Teleport	2 680	4 904
Fibernät	47 320	50 960
Revisionsarvode	7 500	7 500
Förvaltningsarvode	76 705	78 291
Extraavgifter	11 010	9 310
Föreningskostnader	51 563	47 133
Administration	6 390	14 397
Tidningar & facklitteratur	550	880
Föreningsavgifter	5 142	5 082
Bankkostnader	5 593	3 424
	<b>214 453</b>	<b>221 881</b>

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

### Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 214 008	62 214 008
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 214 008</b>	<b>62 214 008</b>
Ingående avskrivningar	-1 179 282	-1 171 282
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 187 282</b>	<b>-1 179 282</b>
Ingående nedskrivningar	-339 963	-339 963
<b>Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion</b>	<b>-339 963</b>	<b>-339 963</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>60 686 763</b>	<b>60 694 763</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	11 560 000	11 560 000
Taxeringsvärden byggnader	63 435 000	63 435 000
Taxeringsvärden mark	100 000 000	100 000 000
	<b>163 435 000</b>	<b>163 435 000</b>
Bostäder	163 000 000	163 000 000
Lokaler	435 000	435 000
	<b>163 435 000</b>	<b>163 435 000</b>

JA  
Ker

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetald försäkring	73 292	72 293
Förutbetald kabel-TV-avgift	8 779	8 568
Internet	0	3 640
Poolarrende	73 728	72 576
Förutbetald räntekostnad	1 029	0
	<b>156 828</b>	<b>157 077</b>

**Not 8 Kassa & bank**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
SBAB	254 780	702 891
Handelsbanken	557 665	695 801
Kassa	20 185	20 184
	<b>832 630</b>	<b>1 418 876</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förutbetalda hyror/avgifter	256 022	233 383
Upplupen kostnad revision	7 500	7 500
Upplupen kostnad fjärrvärme	75 577	80 132
Upplupen kostnad el	30 115	23 342
Upplupen kostnad städning	18 688	18 688
Upplupen kostnad vatten	14 733	0
Upplupen kostnad sophämtning	10 416	0
	<b>413 051</b>	<b>363 045</b>

**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Panter och säkerheter för egna skulder</b>		
Fastighetsinteckningar i eget förvar, datapantbrev	36 500 000	36 500 000
	<b>36 500 000</b>	<b>36 500 000</b>



## Underskrifter

Stockholm 2020-02-10



Dag Olstedt



Hans Robertsson



Gunnar Lundgren



Kurt Mirdell



Lena Grudin

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- 02-25



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 2019-01-01 – 2019-12-31. 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.

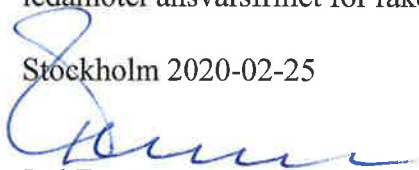
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan 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 2020-02-25



Jarl Fransson

Av föreningsstämman vald revisor