

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Blompottan nr 2

716417-7102

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	9-12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blompottan nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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. Under året har analog mottagning fasats ut och nu finns istället 16 st digitala TV-kanaler (1,2,3,4,5,6,7,8,9,11,ATG,Kunskapskanalen,SVT24,SVT Barn, Finsk TV och Öppna kanalen) där kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Fler kanaler och andra digitala tjänster kan väljas till och bekostas individuellt 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 kan tecknas med Sappa eller Viasat 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 Eva Enskär, Trifiden AB samt Eva Koff som revisorssuppleant.

### **Valberedning**

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

### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls först den 11 juni 2020 ute på gården, helt beroende på pandemin som förbjöd större möten. Alltså bjöds inte heller på någon buffé efter stämman.

### **Förvaltning**

Styrelsen har under året haft 13 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 är serviceavtal tecknat med Hissgruppen AB som år 2019 genomförde totalrenovering av föreningens samtliga fyra hissar.

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 28 april och höststädning den 7 november med god anslutning av medlemmarna vid båda tillfällena trots rådande pandemi.

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:

- \*fyra lägenheter har överlåtit till nya medlemmar. Tillträde ägde rum i juli, augusti, november och december.
- \*två garageplatser med bostadsrätt har överlåtit i augusti och december månad.

Samtliga garagehyresplatser är uthyrda. Inga garageplatser med hyresrätt fick nya hyresgäster under året. En kö finns till föreningens hyrplatser i garaget.

Den traditionsenliga och uppskattade räkfesten under hösten fick tyvärr ställas in pga rådande pandemi.

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. Dessa kompletterades under året med en motionscykel typ Airbike.

### **Reparationer, underhåll, investeringar mm**

#### ***Renovering av samtliga entréer***

Under året utfördes totalrenovering (om målning) av föreningens fyra entréer:

Markvardsgatan 13 och Luntmakargatan 93, 91 och 89.

En fräsch entré ger ett positivt intryck för besökande och oss som bor här. Därför utförs ommålning av gången i gatuplanet samt halva trappan upp och ner.

Enligt rekommendation målas inte dörrbladen eftersom befintlig lack är mer motståndskraftig än ny färg

#### ***Vattenlarm utdelade till varje medlem***

Vattenläckor i lägenheter orsakar stor skada och höga kostnader för medlemmar och föreningen. Styrelsen har därför köpt in vattenlarm till varje medlem. Ett vatten-larm, även kallat *läckagevarnare*, larmar vid ett vattenläckage. Vattenlarmet placeras i köket där det finns risk för vattenläckage. Om det börjar sippra ut vatten ljuder larmet, likt en brandvarnare. På så sätt upptäcks en vattenskada direkt och kan åtgärdas innan den blir ett riktigt stort problem.

#### ***Laddboxar för laddning av EL-bil***

Vi hör och läser mycket om EL-bilar. När är lämplig tidpunkt för laddplatser i vårt garage?

En enkät distribuerades till alla med garageplats för att fånga medlemmarnas intresse för sk laddbox och ge styrelsen underlag för planering. Totalt har föreningen 46 platser och knappt 50% anmälde intresse för laddbox redan till år 2021. Styrelsen har ansökt om bidrag och det har beviljats av Naturvårdsverket. Slutligt beslut tas på stämman i april. Installationskostnaden kommer fördelas på de som beställer laddbox.

#### ***Ventilation***

Huset är utrustat med ett ventilationssystem med från- och tilluft (sk FTX-system) i samtliga lägenheter. Tilluften värms upp via värmeväxlare och värmepumpar. Ett nytt serviceavtal har tecknats med Ventassistans som säkerställer att huset har fullgod ventilation med god kvalitet.

### **Avrinning från taket ordnat**

Huset har inbyggda stuprör där vi en tid haft problem med stopp i avrinningen så regnvatten störtat ner på trottoaren. Under året blev stupröret rensat så nu är avrinningen som den ska vara.

### **Ekonomi**

Årets intäkter uppgick till 2 902 168 kr, vilket är i nivå med budget. Rörelsens kostnader uppgick till 2 522 230kr. Det är marginellt lägre än budget. Årets resultat blev ett överskott på 379 938kr. I budgeten förutsågs ett resultat på 330 000 kr.

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

Fjärrvärmekostnaden blev 462 472 kr (480 225 kr).

El-kostnaden blev 251 931 kr (336 200 kr). Minskning med 25% vilket är en kombination av lägre förbrukning och lägre spotpriser.

Vattenkostnaden blev 86 365 kr (63 607 kr). Ökning med 36%. Svängningen mellan åren beror på kostnadsförskjutningar mellan 2018/2019. Den långsiktiga trenden framgår av tabell nedan.

Föreningen har nu ett lån på 1,225 miljoner med tydlig amorteringsplan. De likvida medlen uppgår till 999 586kr.

Vid årsstämman framläggs en driftskostnadsbudget om totalt 2 567 000 kr för år 2021. Det prognostiserade resultatet för år 2021 är 327 000 kr.

<b>Nyckeltal</b>	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift/kvm bostadsyta	428	428	428	471	471	471
Elkostnad/kvm totalyta	44	44	45	46	51	38
Fjärrvärme/kvm totalyta	60	60	63	71	73	70
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	13	16	10	13

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	59 240 001	2 308 820	141 575	-1 903 659
Avsättning till yttre fond		350 000		
Disposition enl stämmobeslut		-2 482 308	228 649	1 903 659
Årets resultat				379 938
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>59 240 001</b>	<b>176 512</b>	<b>370 224</b>	<b>379 938</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	370 224
årets vinst	379 938
	<b>750 162</b>

Styrelsen föreslår att reservering till yttre fonden görs med 350 000 kr och att ianspråktagande ur yttre fonden görs med 161 375 kr för ommålning av trapphus.

Disponeras så att	
reservering till yttre fond	350 000
ianspråktagande av yttre fond	-161 375
i ny räkning överföres	561 537
	<b>750 162</b>

Efter de föreslagna dispositionerna kommer fonden för yttre underhåll att uppgå till 526 512 kr.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter& hyror	2	2 893 841	2 853 779
Övriga rörelseintäkter		8 327	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 902 168</b>	<b>2 853 779</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 746 318	-1 843 111
Löpande reparationer och underhåll	4	-489 409	-2 611 794
Administrationskostnader	5	-183 033	-214 453
Fastighetsskatt		-84 004	-81 092
Avskrivningar enligt plan		-8 000	-8 000
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-2 510 764</b>	<b>-4 758 450</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>391 404</b>	<b>-1 904 671</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Utdelning		8 794	7 747
Ränteintäkter och liknande resultatposter		805	1 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 065	-8 712
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>379 938</b>	<b>-1 903 659</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>379 938</b>	<b>-1 903 659</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>379 938</b>	<b>-1 903 659</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	60 678 763	60 686 763
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 678 763</b>	<b>60 686 763</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 678 763</b>	<b>60 686 763</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		51 500	143 358
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	162 690	156 828
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214 190</b>	<b>300 186</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	999 586	832 629
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>999 586</b>	<b>832 629</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 213 776</b>	<b>1 132 815</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>61 892 539</b>	<b>61 819 578</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		59 240 001	59 240 001
Fond för yttre underhåll		176 512	2 308 820
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 416 513</b>	<b>61 548 821</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		370 224	141 575
Årets resultat		379 938	-1 903 659
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>750 162</b>	<b>-1 762 084</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 166 675</b>	<b>59 786 737</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 025 000	1 225 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 025 000</b>	<b>1 225 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		200 000	200 000
Leverantörsskulder		103 036	183 867
Skatteskulder		6 047	3 135
Övriga skulder		0	7 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	391 781	413 051
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>700 864</b>	<b>807 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>61 892 539</b>	<b>61 819 578</b>

## 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.

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

### Not 2 Hyror & avgifter

	2020	2019
Hyror	-174 100	-134 220
Årsavgifter	-2 692 802	-2 692 992
Tillsynsersättning	-26 940	-26 567
	<b>-2 893 842</b>	<b>-2 853 779</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetskötsel	111 655	108 457
Snöröjning	0	18 000
Gården	10 286	2 725
Städning	229 612	234 681
Garagestädning	6 000	6 000
Miljöförvaltningen	22 440	16 496
OVK	0	10 730
Hissbesiktning	6 000	14 137
Poolarrende	294 912	290 304
Poolskötsel	50 988	70 241
Förbrukningsmateriel	38 346	24 836
El	251 931	336 200
Värme	462 472	480 225
Vatten	86 365	63 607
Sopor	47 794	43 722
Grovsopor	19 107	16 177
Fastighetsförsäkringar	73 292	72 293
Kabel-TV	35 118	34 280
	<b>1 746 318</b>	<b>1 843 111</b>

### Not 4 Löpande reparationer och underhåll

	2020	2019
Gemensamma utrymmen	169 081	5 873
Tvättstuga	7 936	3 116
Poolrenovering	19 815	101 826
Lås, dörrförstärkning	2 885	15 899
Värme	7 269	0
VVS	69 383	21 918
Hiss	1 865	2 306 044
Portar	127 114	9 751
Fasader	11 573	-78 451
Garage	16 880	1 584
Övrigt	51 452	44 536
Målning fasad	4 156	0
Markytor	0	179 698
	<b>489 409</b>	<b>2 611 794</b>

## Not 5 Administrationskostnader

	2020	2019
Teleport	3 764	2 680
Fibernät	40 040	47 320
Revisionsarvode	10 188	9 694
Förvaltningsarvode	81 465	76 705
Extraavgifter	13 212	11 010
Föreningskostnader	25 225	51 563
Administration	1 151	4 196
Tidningar & facklitteratur	660	550
Föreningsavgifter	5 184	5 142
Bankkostnader	2 145	5 593
	<b>183 034</b>	<b>214 453</b>

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

## Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-1 187 282	-1 179 282
Årets avskrivningar	-8 000	-8 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 195 282</b>	<b>-1 187 282</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>60 678 763</b>	<b>60 686 763</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
I redovisat värde vid årets slut ingår mark med	11 560 000	11 560 000
Taxeringsvärden byggnader	79 398 000	63 435 000
Taxeringsvärden mark	140 000 000	100 000 000
	<b>219 398 000</b>	<b>163 435 000</b>
Bostäder	79 000 000	63 000 000
Lokaler	398 000	435 000
	<b>79 398 000</b>	<b>63 435 000</b>

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetald försäkring	75 006	73 292
Förutbetald kabel-TV-avgift	8 895	8 779
Internet	3 640	0
Poolarrende	73 728	73 728
Förutbetald räntekostnad	0	1 029
Telefon	1 421	0
	<b>162 690</b>	<b>156 828</b>

**Not 8 Kassa & bank**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
SBAB	255 544	254 780
Handelsbanken	724 042	557 665
Kassa	20 000	20 185
	<b>999 586</b>	<b>832 630</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda hyror/avgifter	244 881	256 022
Upplupen kostnad revision	7 500	7 500
Upplupen kostnad fjärrvärme	63 116	75 577
Upplupen kostnad el	28 372	30 115
Upplupen kostnad städning	17 694	18 688
Upplupen kostnad vatten	13 646	14 733
Upplupen kostnad sophämtning	12 614	10 416
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	1 583	0
Upplupen kostnad underhåll port	2 375	0
	<b>391 781</b>	<b>413 051</b>

**Not 10 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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 2021-02-10

Dag Olstedt  
Ordförande

Hans Robertsson

Gunnar Lundgren

Kurt Mirdell

Lena Grudin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Eva Enskär  
Revisor