

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsföreningen Blompottan nr 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 1 januari – 31 december 2007.

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 2006-05-11 hos Bolagsverket.

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.

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

Inom ett gårdshus inrymmer 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 Blompottan nr 1.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

1 rok	2rok	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).

Samtliga lägenheter är via ComHem anslutna till kabel-TV-nätet. Systemet medger analog mottagning utan s.k. digitalbox av ett basutbud av TV-kanaler för vilka kostnaderna är inkluderade i årsavgiften. Mot extra avgift och inkoppling av digitalbox kan även digitala kanaler erhållas liksom bredband- och telefonanslutning genom ComHem.

Som alternativ finns möjlighet till internetuppkoppling av typen ADSL via telefonuttagen i lägenheterna till det fasta telefontätet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Stockholm Stads Brandförsäkringskontor, i vilken även ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Kjell Malmgren	ordförande
Eva Koff	sekreterare
Einar Ekström	kassör
Gunilla Stopp	ledamot
Birgitta Alsén	ledamot, del av året

Suppleanter har varit Sivert Holmgren, Kurt Nyström och Stig Tolestam.

Kurt Nyström har tjänstgjort för Birgitta Alsén under del av året.

Revisorer

Revisorer har varit Jarl Fransson och revisorsuppleant har varit Stefan Mörck.

Valberedning

Valberedning har varit Göran Langenskiöld, Lars-Arvid Larsson, Michael Reizinger och Erland Selander (sammanställande).

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 19 april 2007.

Förvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden och vidare haft fortlöpande kontakt i ett flertal föreningsangelägenheter.

För ekonomisk förvaltning har SBC Sveriges Bostadsrättcentrum AB varit kontrakterad. För fastighetsskötsel har Åkerlunds Fastighetservice AB varit anlitad. Under första halvåret har NILI Städconsult svarat för lokalvården men ersattes därefter för resten av året av JOB Allservice.

Vidare har föreningen haft serviceavtal med KONE Hissar AB för service av hissar och garageporten och vidare med DJ Vent AB för service av ventilationsanläggningarna. 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 sammansatt av ett antal frivilliga föreningsmedlemmar. För vissa arbeten har en entreprenör anlitats t.ex. för beskärning av träd och buskar. Vidare har av frivilliga bildats en snöskottningsgrupp för snöröjning och halkbekämpning på gården.

Vårstädning utfördes den 21 april och höststädning den 10 november med god anslutning av medlemmarna vid båda tillfällena. I anslutning till dessa aktiviteterna serverades lättare förtäring.

Styrelsen vill gärna framhålla de ovärderliga fördelar föreningen har av det frivilliga arbete, som utförs av medlemmar vid arbetsdagarna och även spontant dess emellan. Det håller kostnaderna nere, bevarar gården och fastigheten i övrigt i ett gott skick, befrämjar en god sammanhållning i föreningen och ansvarstagande för våra gemensamma tillgångar.

Medlemsfrågor

Under det gångna året har överlåtelser av 3 bostadslägenheter och 3 garageplatser med bostadsrätt ägt rum. Vidare har andrahandsuthyrning för 12 månader av en lägenhet och garageplats beviljats.

Föreningens traditionella räkfest avhölls den 1 november i poolhallens kaffedel med god anslutning. Söndagen den 9 december bjöds det på glögg med lussekatter och pepparkakor i träfflokalen.

Reparationer, underhåll och investeringar

I de följande kommentarerna är för överskådlighetens skull om inte annat anges beloppen angivna i avrundade tusentals kronor.

Den mest betydande underhållsåtgärden under året har varit byte av värmeväxlare för värmen och tappvarmvattnet i undercentralen. Denna anläggning, som betjänar såväl vårt hus som grannarna i bostadsrättsföreningen Blompottan nr 1, har varit i kontinuerlig drift sedan bostäderna blev klara för inflyttning 1985. Normalt rekommenderas att ett sådant byte bör göras efter 20 – 25 år varför efter samråd med grannföreningen tidpunkten bedömdes som lämplig. Arbetet beställdes av Fortum Service Öst AB och vår andel av kostnaden belöpte sig till 198 tkr. Bytet innebar också att vi fick en modern reglerutrustning installerad, som möjliggör styrning till en ur ekonomisk synpunkt mer optimal drift.

Under våren utfördes underhållsmålning av fönsterbleck och träpaneler över fönstren mot gården. Vidare vitmålades undersidan av första våningens balkonger vid gårdsportarna, ommålades plåthuvorna över schakt till garaget samt genomfördes en uppfräschning av omklädningsrummen i badet och portgången Markvardsgatan 13. Totala kostnaden belöpte sig till 112 tkr.

Dessa två arbeten förklarar överskridandet av kostnaderna under rubriken Reparationer. Då bägge arbetena överskrider 100 tkr, vilket är gränsen för ianspråkstagande av fonden för yttre underhåll enligt vår policy, föreslår styrelsen att denna tas i anspråk för täckande av dessa kostnader.

Vidare har belysningssystemet i garaget byggts om. Tidigare har belysningen varit tänd 24 timmar per dygn året runt. Det nya systemet innebär att endast ett fåtal armaturer hålls tända kontinuerligt som ledbelysning. När någon passerar dörrarna eller porten till garaget tänds automatiskt full belysning upp under en kortare stund. Härigenom sparas cirka 16 000 kWh per år och installationskostnaden, varav vår andel uppgick till 37 tkr, beräknas vara återbetald på omkring 2 år. Med ständigt stigande el-priser utgör detta en väl motiverad åtgärd.

Porttelefon- och kodlåssystemet havererade vid en av våra portar. Det visade sig att på grund av ålder det inte gick att anskaffa reservdelar för reparationen. Det beslöts därför att ersätta det gamla systemet i alla fyra portarna med ett modernt system, dock av samma typ som det tidigare med motsvarande funktion. Kostnad 68 tkr.

Ett fel uppstod i en pumpgröp för avloppsvatten belägen i garaget. Denna betjänar lågt belägna våtutrymmen i Luntmakargatan 93 och Markvardsgatan 13. Arbetet blev mer tidskrävande än vad som kunde förväntas på grund av att åtkomligheten försvårades genom att luckan till gropan hade kärvat fast. Kostnad 31 tkr.

Övrigt löpande underhåll har varit av normal omfattning och kostnaderna har legat väl inom budget.

Under året var tiden mogen för att genomföra OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll), som skall göras vart tredje år. Den visade att ett antal åtgärder måste vidtagas både av föreningen och i en del fall av enskilda medlemmar för att vidmakthålla en god ventilation. Till detta får vi återkomma under 2008.

Under senhösten förmärktes lukt av brandrök vid några tillfällen i en del av våra lägenheter. Den kunde härledas till vårt grannhus Luntmakargatan 85. Det huset blev färdigbyggt 1943 och nu har en omfattande renovering genomförts. I det sammanhanget har rökgångarna från befintliga öppna spisar åtgärdats, blivit provtryckta och godkänts för eldning av skorstensfejarmästaren. På grund av sprickor i dessa har det rått eldningsförbud alltsedan inflyttning påbörjades i vårt hus 1985. När man nu återupptog eldningen visade det sig att röken från skorstenen drogs in i vårt friskluftsintag till fläktstationen Luntmakargatan 89 och lukten därigenom spreds i våra lägenheter i 89:an och 91:an. Tills vidare har vi nått en överenskommelse med grannföreningen att man skall avstå från att elda tills en lösning av frågan har kommit på plats. Styrelsen bevakar frågan.

Ekonomi

Den avgjort viktigaste skillnaden mot tidigare år, när det gäller den ekonomiska planeringen, är att statsmakten befriade oss från den statliga inkomstskatten i den del, som utgjordes av schablonbeskattning relaterad till taxeringsvärdet. Denna ökade kraftigt under senare år och uppgick till runt 600 tkr 2006.

Detta har underlättat finansieringen av de relativt omfattande underhållsarbetena beskrivna ovan samt möjliggjort slutamortering av ett lån om 200 tkr. Vidare kunde vi sänka årsavgifterna från den 1 april med 13%.

Årets intäkter blev 2 964 tkr, vilket är 19 tkr högre än beräknat i budgeten.

Totala kostnaderna uppgick till 2 656 tkr att jämföra med 2 433 tkr enligt budget. Summan under flertalet huvudrubriker stämmer väl med budgeten utom för rubriken Reparationer, som visar ett överskridande på 216 tkr. Huvudsakligen beror detta på omfattningen av de större underhållsinsatser, framför allt bytet av värmeväxlare i undercentralen, som beskrivits ovan.

Årets resultat blev därför 304 tkr. Med den starka ekonomiska ställning, som föreningen har och som dessutom förbättras genom riksdagens beslut om ändrad fastighetsbeskattning, har styrelsen beslutat att för 2008 ta ytterligare ett steg och sänka årsavgifterna med 10%. Vi bedömer också att möjligheterna som goda att göra kraftfull amortering av återstående lån och därmed sänka våra räntekostnader.

Sedan skattekostnaderna har minskat är det nu energikostnaderna, som svarar för den högsta andelen av driftskostnaderna. Elkraft och fjärrvärme utgör tillsammans 30% av dessa och kan också förväntas vara det slaget av kostnader, som kommer att stiga förhållandevis snabbast i framtiden. Styrelsen utreder möjligheten att förbättra återvinningen av energi ur frånluften med hjälp av värmepumpar. Skulle detta visa sig lönsamt kan eventuellt även energi utvinnas ur tilluften sommartid, vilket skulle innebära en viss kylning av ventilationsluften och förbättrad komfort i lägenheterna under den varma årstiden.

Styrelsen föreslår för beslut vid årsstämman att 220 000 kronor avsättes till fonden för yttre underhåll och samtidigt att 309 636 kronor tas i anspråk för täckande av kostnader för byte av värmeväxlare i undercentralen samt underhållsmålning enligt redovisningen ovan. Fonden uppgår därefter till 1 409 938 kronor.

Vid föreningsstämman framlägges en kostnadsbudget om totalt 2 284 000 kronor för år 2008. Efter sänkning av avgifter från första kvartalet 2008 beräknas totala intäkterna uppgå till 2 564 000 kronor, vilket ger ett prognostiserat resultat om 280 000 kronor. Ett positivt resultat är alltid önskvärt för att ge utrymme för avsättning till fonden för yttre underhåll.

Nyckeltal

	2003	2004	2005	2006	2007
Årsavgift/kvm bostadsyta	476	505	534	541	477
Lån/kvm bostadsyta	176	176	176	123	88
Elkostnad/kvm totalyta	31	35	34	38	36
Värmekostnad/kvm totalyta	66	73	78	78	77
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	13	14	8	12

Dispositionsförslag

Styrelsen förslår till behandling av balanserad vinst:

Föreningsstämman har att ta ställning till följande

Balanserat resultat föregående år	-12 653
Årets resultat	304 020
Ianspråkstagande av reparationsfonden	309 636
Reservering till reparationsfonden	-220 000
Balanserat resultat 2007	381 003

Styrelsen föreslår att ovanstående belopp överföres i ny räkning.

Beträffande föreningens ekonomiska ställning i detalj hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2007	2006
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 916 511	3 188 416
Övriga rörelseintäkter		30 295	29 627
		2 946 806	3 218 043
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-618 271	-557 671
Reparationer		-505 906	-224 782
Taxebundna kostnader		-896 264	-905 034
Övriga driftskostnader		-107 320	-104 750
Fastighetsskatt		-326 590	-382 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-165 340	-167 595
Avskrivningar		-8 000	-8 000
		-2 627 690	-2 350 602
RÖRELSERESULTAT		319 116	867 441
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		17 667	10 474
Räntekostnader		-27 840	-40 686
		-10 173	-30 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		308 942	837 229
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-4 922	-628 062
		-4 922	-628 062
ÅRETS RESULTAT		304 020	209 167

BALANSRÄKNING	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	60 782 763	60 790 763
	60 782 763	60 790 763
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	2 000	2 000
	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	60 784 763	60 792 763
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
FÖRSKOTT LEVERANTÖR		
Förskott leverantör	5 000	0
	5 000	0
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	152 824	59 253
Förutbetalda kostnader Not 4	138 579	138 570
Upplupna intäkter	0	2 343
	291 403	200 166
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	126 588	120 469
SBC klientmedel i SHB	889 131	870 578
	1 015 719	991 047
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 312 122	1 191 213
SUMMA TILLGÅNGAR	62 096 885	61 983 976

BALANSRÄKNING		2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		59 240 001	59 240 001
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 409 938	1 499 574
		60 649 939	60 739 575
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		76 983	
Ansamlad förlust			-221 820
Årets resultat		304 020	209 167
		381 004	-12 653
SUMMA EGET KAPITAL		61 030 943	60 726 922
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	0	700 000
		0	700 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	500 000	0
Leverantörsskulder		269 905	207 757
Skatteskulder		51 974	85 367
Övriga kortfristiga skulder		34	0
Upplupna kostnader	Not 8	25 757	3 217
Förutbetalda avgifter och hyror		218 273	260 713
		1 065 943	557 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 096 885	61 983 976
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsintäckningar		36 500 000	36 500 000
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut		2 000 000	2 000 000
Varav i eget förvar		34 500 000	34 500 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet.

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

	2007	2006
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 788 111	3 063 616
Hysesintäkter	128 400	124 800
	2 916 511	3 188 416
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	97 909	91 500
Snöröjning	3 704	0
Städning entreprenad	147 628	115 191
Städning enligt beställning	22 213	21 850
OVK	20 625	0
Garagekostnader	4 750	4 674
Poolomkostnader	4 753	7 720
Poolarrende	254 616	252 388
Gård	5 205	12 799
Hiss	35 846	31 228
Ventilation	15 129	16 039
Förbrukningsmateriel	5 893	4 282
	618 271	557 671

Not 2 forts.	2007	2006
Reparationer		
Byggnad	112 136	0
Tvättstuga	5 199	11 861
Soprum	0	9 116
Sophus	0	400
Bastu/pool	9 954	6 364
Portar	4 159	3 730
Lås	2 914	7 656
VVS	31 013	63 359
Undercentral	197 500	0
Ventilation	0	35 519
Elinstallationer	2 938	0
Teleportanläggning	68 050	0
Hiss	21 329	30 566
Tak	3 203	0
Fasad	0	994
Fönster	0	490
Gård	3 729	12 702
Garage	37 222	23 503
Skadegörelse	946	17 513
Övrigt	5 614	1 009
	505 906	224 782
Taxebundna kostnader		
El	236 118	251 947
Värme	506 529	509 862
Vatten	80 851	52 074
Sophämtning	52 398	45 867
Grovsopor	17 918	20 486
Snöröjning	0	22 081
Teleportanläggning	2 450	2 717
	896 264	905 034
Övriga driftskostnader		
Försäkring	57 048	58 031
Kabel-TV	50 272	46 719
	107 320	104 750
Fastighetsskatt		
	326 590	382 770
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	7 863	0
Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
Stämman	0	1 520
Trivselkostnader	30 567	38 573
Förvaltningsarvode	91 728	88 010
Arvode SBC övrigt	0	6 250
Administration	20 081	16 308
Tidningar facklitteratur	800	733
Medlemsavgift SBC ek för	9 301	9 301
Övriga driftskostnader	0	1 900
	165 340	167 595

Not 2 forts.	2007	2006
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd och inget arvode har utgått till styrelsen.		
Avskrivningar		
Byggnad	8 000	8 000
	8 000	8 000
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 627 690	2 350 602
Not 3		
BYGGNADER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	49 770 000	49 770 000
Utgående anskaffningsvärde	49 770 000	49 770 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-199 274	-191 274
Årets avskrivningar enligt plan	-8 000	-8 000
Utgående avskrivning enligt plan	-207 274	-199 274
Avskrivning anslutningslån Fortum		
Vid årets början	-339 963	-339 963
Utgående nedskrivning	-339 963	-339 963
Planenligt restvärde vid årets slut	49 222 763	49 230 763
MARK		
Anskaffningsvärde	11 560 000	11 560 000
Fastighetens bokförda värde	60 782 763	60 790 763
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	54 659 000	36 777 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	39 000 000
	102 659 000	75 777 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	100 000 000	75 000 000
Lokaler	2 659 000	777 000
	102 659 000	75 777 000
Not 4		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV-avgift	13 196	12 568
Hyra poolanläggning	65 365	63 824
Fastighetsförsäkring	60 018	57 048
Årsavgift SBC	0	5 130
	138 579	138 570

Not 5**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	59 240 001	0	0	59 240 001
Fond för yttre underhåll enligt not 6	1 409 938	-89 636	0	1 499 574
Summa bundet eget kapital	60 649 939	-89 636	0	60 739 575
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	76 983	89 636	-12 653	0
Ansamlad förlust	0	0	221 820	-221 820
Årets resultat	304 020	304 020	-209 167	209 167
Summa fritt eget kapital	381 004	393 656	0	-12 653
Summa eget kapital	61 030 943	304 020	0	60 726 922

2007-12-31**2006-12-31****Not 6****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	1 499 574	1 301 574
Reservering enligt stadgar	220 000	198 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-309 636	0
Vid årets slut	1 409 938	1 499 574

Not 7**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2007-12-31	Belopp 2007-12-31	Belopp 2006-12-31	Villkors- ändr. dag
Stadshypotek AB 1)	3,86 %	500 000	500 000	2008-01-30
Stadshypotek AB		0	200 000	Löst 070930
Summa skulder till kreditinstitut		500 000	700 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
		0	700 000	

1) Lånet löst 2008-01-30

Not 8**2007-12-31****2006-12-31****UPPLUPNA KOSTNADER**

Uppl kostn städ entreprenad

22 540

0

Upplupna räntekostnader

3 2173 217**25 757****3 217**

Stockholm den / 2008

Kjell Malmgren
*Ordförande*Eva Koff
*Sekreterare*Ejnar Ekström
*Kassör*Gunilla Stopp
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2008

Jarl Fransson
Revisor