

ÅRSREDOVISNING

Brf BLÅ BLOM

2008



Org nr 716420-2199

Med adress Finkvägen 1 – 11, 134 42 Gustavsberg

Föreningens ordinarie föreningsstämma 2009-05-18

Ekonomispråk...en liten förklaring till all text

<p>Anläggningstillgångar, är föreningens tillgångar som har en långvarig livslängd.</p> <p>Avskrivningar, är den kostnad som föreningen tar upp per år för att fördela kostnaderna över fler år.</p> <p>Balansräkning, visar föreningens samtliga tillgångar och skuldposter.</p> <p>Eget kapital, detta är en fördelning över medlemmarnas ursprungsinsatser, de årliga resultaten samt föreningens reparationsfond.</p> <p>Föreningens reparationsfond, Enligt föreningens stadgar skall det årligen avsättas en viss %, enligt stadgar.</p> <p>Förvaltningsberättelse, är styrelsens redovisning på de arbeten som utförts i föreningen och vilka föreningsfrågor styrelsen arbetat med under året.</p>	<p>Kortfristiga skulder, är de skulder som förfaller till betalning inom ett kalenderår.</p> <p>Långfristiga skulder, är då de skulder föreningen har vilka förfaller under ett längre perspektiv.</p> <p>Omsättningstillgångar, är då de tillgångar som har ett kortvarigt bruk, till motsats av anläggningstillgångar, tex likvida medel och ev obetalda månadsavgifter.</p> <p>Resultaträkning, visar föreningens samtliga inkomster och kostnader för perioden (årligen). <i>OM</i> intäkterna här är större än kostnaderna uppstår ett <i>överskott</i> och omvänt blir det <i>underskott</i> för perioden.</p> <p>Resultat, är alltså över- respektive underskott, <i>MEN</i> i de flesta bostadsrättsföreningen är detta inte underlag för en eventuell inkomstskatt, se vidare under <i>Skatt</i>.</p>	<p>Skatt, de flesta bostadsrättsföreningar betalar numer en kommunal fastighetsavgift för flerfamiljshus 1 200:-per lägenhet. För ev ränteintäkter utgår dock en skatt med f.n 28%. Har föreningen från tidigare år ett deklarerat underskott, rullas det vidare och denna skatt uteblir då.</p> <p>Ställda Panter, avser de fastighetsinteckningar och pantbrev som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna fastighets lån.</p> <p>Upplupna intäkter-kostnader är grundat på de olika poster som ännu ej betalats före bokslutsperioden, men tillhör det gångna året.</p> <p>Årsredovisningen, är en viktig del av ditt medlemskap så spar dessa i ditt lilla hemarkiv.</p> <p>Ha nu en trevlig föreningsstämma!</p>
--	---	--

Ingarö



Kontorstjänst AB

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2008.
Siffror eller text inom parentes avser uppgift från föregående årsbokslut.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens sammansättning och mandattid

På föreningsstämman den 22 april 2008 beslutades att öka antalet ordinarie ledamöter med 1 ordinarie ledamot till totalt 4 och endast 1 suppleant
Den på föreningsstämman den 22 april 2008 valda styrelsen har varit enligt följande;

<u>Åtagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid till</u>
Ledamot	Roberth Forsberg	2009
Ledamot	Anders Ek	2010
Ledamot	Margareta Nilsson	2010
Ledamot	Ingrid Svahn	2010
Suppleant	Niklas Gustavsson	2009

I tur att avgå som ledamot är Roberth Forsberg och som suppleant Niklas Gustavsson.

Revisorer

På stämman valdes Thomas Jerndal, BDO Nordic Stockholm AB som revisor.

Valberedning

Vid föreningsstämman den 22 april 2008 valdes Christina Sedelius till valberedning.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 5 gånger.
Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2008 kommer att hållas den 18 maj 2009.

Information till medlemmarna

Åtta informationsmeddelanden har delats ut till medlemmarna under året.

Medlemmar

I föreningen ingår 12 lägenheter:

<u>Antal lgh.</u>	<u>Andel</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
12 st	8,33	61,5 kvm

Den totala boytan är 738m².

I de av föreningen utdebiterade årsavgifter ingår varken vatten eller el. Vattenavräkning sker årsvis av föreningen och debiteras enligt preliminära förbrukningar månadsvis.
Elavtal till varje lägenhet sköts helt av medlemmen själv.
Föreningens medlemsantal var vid årets slut 14 st (14), tilläggas skall att varje lägenhet endast har en röst per lägenhetsmedlem.

Föreningens fastighet

Lantmäteriförvaltning ägde rum den 3 mars 2004 då 71 fastigheter avstyckades från fastigheten Ösby 1:178. Ytterligare en tomt avstyckades för försäljning, Ösby 1:554.

Fr o m den 1 maj 2004 består Brf Blå Blom av 12 stycken 2-rumslägenheter med fastighetsbeteckningen Ösby 1:178 samt en 4-rumslägenhet Ösby 1:523. Den 30 oktober 2007 såldes fastigheten Ösby 1:523. Brf Blå Blom består efter detta datum av 12 stycken 2-rumslägenheter med fastighetsbeteckningen Ösby 1:178. Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lövsångaren med andelstal 9,6, genom vilken föreningens kostnader för anslutning till Kabel-TV, vattenavgifter samt renhållning administreras. Föreningen är även medlem i Ösbydalens Samfällighetsförening med andelstalet 7,6.

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdeförsäkrade i IF som också inkluderar maskin, ohyra, husbock samt ansvarighetsförsäkring för styrelsen. Årskostnaden är 9 044 (8 206) kr.

Taxeringsvärden

Föreningens fastigheter har för året 2008 åsatts följande taxeringsvärde:
Taxeringsvärde, totalt 6 426 000 kr föregående år (6 426 000 kr) varav
Byggnadsvärde, 4 859 000 kr föregående år (4 859 000 kr)

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens stadgar, ske med 0,3 % av anskaffningskostnaden (1 200/år). Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Detta år har föreningen avsatt 12 000 (12 000) kr till yttre underhållsfond som redovisas enl ovan. Varje medlems lägenhet uppvärms med av föreningen installerade IVT luftvärmepumps-pannor som drivs av el och all elförbrukning betalas enskilt av varje medlems lägenhet.

Ställda panter

Föreningen har lämnat fastighetsinteckningar för långfristiga lånen i fastigheten Ösby 1:178 med kronor 3 922 299, (3 922 299).

Fastigheternas skötsel

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen valt Christina Sedelius, Ingarö Kontorstjänst AB .
Därutöver har styrelsen gjort vissa punktinsatser.

f

Sammanställning över utförda större underhållsarbeten

2004

-Samtliga lägenheter har utrustats med brandvarnare och samtliga värmeanläggningar i lägenheterna har gått igenom av ett entreprenadföretag.

2005

-Under februari genomfördes en kontroll av att brandvarnare fanns i varje lägenhet. Filter och backventiler rengjordes i värmepannorna.

-Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i oktober 2005. Två nya värmepannor har installerats på Finkvägen 3 A och Finkvägen 11 A p g a att de havererat.

2006

-Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i november 2006.

-En ny värmepanna har installerats på Finkvägen 7 A p g a att den havererat.

2007

-Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i januari 2007.

-Tre nya värmepannor har installerats under året på Finkvägen 5A, 9A och 7B p g a att de gamla har havererat.

-I juni 2007 påbörjades nybyggnation av fem balkonger i lägenheterna på övre plan. En balkong var sedan tidigare ombyggd. Arbetet slutfördes under hösten.

2008

-Byte och målning av skadade knutbrädor och fönsterfoder har utförts under maj.

-Spolning av avloppsledningar i kök och badrum har utförts under september.

-Föreningen har anlitat en av Boverket godkänd energiexpert för arbetet med Energideklarationen som lämnats till Boverket före utgången av december 2008.

-Radonmätning har utförts i sju lägenheter under perioden 19 oktober 2008 till 13 februari 2009. Samtliga resultat ligger långt under riktmedelvärdet som är 200Bq/m³.

Händelser under räkenskapsåret - Årsavgifter

-Eftersom likvidbeloppet är god i föreningen beslutades på styrelsemötet 2008-01-22 att sänka månadsavgiften med 250 kronor fr o m den 1 april 2008. Tidigare avgiftsjusteringar har föreningen gjort under 2006 då juli månad var helt avgiftsfri, under 2007 då månadsavgiften sänktes med 621 kr fr o m den 1 april 2007.

Nuvarande årsavgift utgör 537 kr/kvm (658 kr/kvm)

-Under 2008 har en informationspärm utarbetats och delats ut till medlemmarna. Pärmen innehåller bl a "Trivselinformation", Stadgar, Årsredovisning, Stämmoprotokoll m m.

-Föreningen har erhållit förhandsbesked för uppförande av stödmur samt marklov mot Ösbydalsvägen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Anbudsfrågan med målningbeskrivning för målning av fasaderna skickades ut till fem firmor i mars 2009. Vid anbudstidens utgång 2009-03-30 hade endast ett anbud inkommit och därför har styrelsen beslutat att skicka ut ny förfrågan för målning under 2010.

Föreningens ekonomi

Långfristiga skulderna är under året amorterade med kronor 17 988 (18 156) kronor.

Arvode till styrelsen har utbetalats med kr 21 900 (kr 10 800).

Föreningen har inte haft någon personal anställd under året.

Kontrolluppgifter för arvoden är inrapporterade till Skatteverket i vederbörligen ordning.

Je

Föreningens fastighetslån

<u>Lånenr</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konverteras</u>	<u>Amorteras/år</u>
Stadshypotek 356930	870 450	5,95 (5,39)	rörligt	9 084
Stadshypotek 335592	888 728	6,29 (4,40)	100930	8 904
Stadshypotek 335593	1 956 506	5,09 (2,49)	rörligt	0
SUMMA LÅN	3 715 684	(3 733 056 kr)		

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt hyreshus och för inkomståret 2008 gäller nya regler för uttag av fastighetsskatt, och då finns ej heller några "dämpningsregler" kvar. Detta kommer då att påverka föreningen med att uttaxeringen kommer att bli 1 200 kr per lägenhet, totalt 14 400 kr (15 116 kr).

<u>Nyckeltal</u> beräknat på nuvarande medlemsantal	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 206	7 530
Lån per kvm bostadsyta kr	5 059	5 058
Genomsnittlig skuldränta %	5,60	5,59
Fastighetens belåningsgrad %	81,52	80,56

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Dispositionsförslag

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2008 ett underskott med Kr 58 253,30. Under de år efter att friköp verkställdes (71 st frisköp) har styrelsen arbetat med att framställa en underhållsplan och budget, vilken nu är färdig. Styrelsen har nu valt att arbeta med husens underhåll i större utsträckning, vilket nu ses vad gäller resultatet.

Styrelsen förslår följande disposition inför ordinarie föreningsstämma att besluta om:

Årets underskott balanseras i ny räkning	- 58 253,30
Balanserat underskott	- 1 035 855,79
Ansamlad förlust	- 1 094 109,09
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	- 12 000,00
totalt att balanseras	- 1 106 109,09

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2008-01-01	2007-01-01
		2008-12-31	2007-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		405 000	529 737
Vatten intäkt		19 079	21 602
Sopintäkt		28 800	32 100
Samfällighet		45 504	51 392
Överlåtelse-pant- och förseningsavgifter		1 213	2 568
Summa intäkter		499 596	637 399
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-209 847	-84 560
Taxebundna kostnader	2	-20 497	-55 280
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-7 261	-8 206
Fastighetsskatt		-14 400	-24 365
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-252 005	-172 411
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-12 320	-10 494
Styrelsearvoden		-21 900	-10 800
Revisionsarvode		-14 688	-11 125
Arvode för ekonomisk förvaltning		-21 789	-20 216
Konsultarvode		-8 900	-17 406
Arbetsgivaravgifter		-1 548	-2 973
Summa övriga externa kostnader		-81 145	-73 014
Avskrivningar	3,4	-76 673	-71 868
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		89 773	320 106
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		24 776	19 732
Räntekostnader för fastighetslån		-209 391	-209 029
Summa resultat från finansiella investeringar		-184 615	-189 297
Extra ordinära poster			
Återförd skatt från tidigare år		36 589	2 056
Årets inkomstskatt på ränteintäkter		0	-5 506
Summa extra ordinära poster		36 589	-3 450
Föreningens reparationsfond, se dispositionsförslag sid 4			
ÅRETS RESULTAT		-58 253	127 359

BALANSRÄKNING	NOT	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad/mark	3	4 579 953	4 612 096
Inventarier	4	107 947	152 477
Summa anläggningstillgångar		4 687 900	4 764 573
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 843	17 653
Skattefordran		21 084	7 469
Skattekonto		3 565	3 307
Summa kortfristiga fordringar		42 492	28 429
<u>Bank</u>			
Bank, Handelsbanken		1 179 555	1 210 994
Summa kassa och bank		1 179 555	1 210 994
Summa omsättningstillgångar		1 222 047	1 239 423
SUMMA TILLGÅNGAR		5 909 947	6 003 996
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		973 272	973 272
Föreningens fond för yttre underhåll		159 200	147 200
Summa bundet eget kapital		1 132 472	1 120 472
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		1 035 856	920 497
Årets resultat		-58 253	127 359
Summa fritt eget kapital		977 603	1 047 856
Summa eget kapital		2 110 075	2 168 328
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		3 697 696	3 714 900
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder, samfällighet samt medlemmar		14 053	36 099
Förskottsbetalda avgifter		23 971	24 624
Skatteskuld		2 956	2 757
Kortfristig del av fastighetslån		17 988	18 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	43 208	39 132
Summa kortfristiga skulder		102 176	120 768
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 909 947	6 003 996
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, som säkerhet för fastighetslån		3 922 299	3 922 299
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOKSLUTSKOMMENTARER

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde om inget annat nämns nedan.

Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar 0,5% på anskaffningsvärdet

Investeringar i fastigheten avskrivs med 5% på anskaffningsvärdet.

Styrelsen anser att planen för avskrivning bör följa den långsiktiga finansieringen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

NOTER

1 Fastighetsskötsel		2008	2007
Samfällighetsavgift för snöröjning mm		87 124	56 790
Underhåll o reparationer		122 723	27 770
		209 847	84 560
2 Taxebundna kostnader			
Vatten		20 497	23 730
Sophämtning	se not 1.		31 550
		20 497	55 280
3 Byggnad/mark			
		2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde	(avskrivs m 5%)		
Ingående anskaffningsvärde		4 863 594	5 680 377
Årets avyttringar			-990 658
Årets investeringar		0	173 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		4 863 594	4 863 594
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		436 536	483 819
Årets avyttringar			-84 378
Årets avskrivningar	(0,5%+5%)	32 143	37 095
Utgående ackumulerade avskrivningar		468 679	436 536
Markvärde		185 038	185 038
Bokfört värde		4 579 953	4 612 096
Taxeringsvärde		6 426 000	6 426 000
varav byggnadsvärde		4 859 000	4 859 000
varav markvärde		1 567 000	1 567 000
4 Inventarier			
Ingående anskaffningsvärde		222 650	88 500
Årets inköp		0	134 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		222 650	222 650
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-70 173	-35 400
Årets avskrivningar		-44 530	-34 773
Utgående ackumulerade avskrivningar		-114 703	-70 173
Bokfört värde inventarier		107 947	152 477

JL

5 Eget kapital

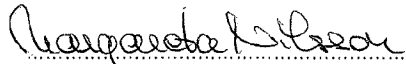
	Inbetalda insatser	Fond för yttre und.håll	Fritt eget kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	973 272,00	147 200,00	127 359,25	920 496,54	2 168 327,79
Årets verksamhet					0,00
Disposition av föregående års resultat		12 000,00		-12 000,00	
Årets resultat			-127 359,25	127 359,25	
			0,00		-58 253,30
	<u>973 272,00</u>	<u>159 200,00</u>	<u>0,00</u>	<u>1 035 855,79</u>	<u>2 110 074,49</u>

Belopp vid årets utgång

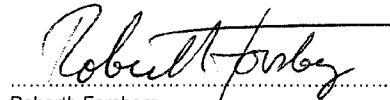
6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna avgifter bank etc	331	1 012
Upplupna arvoden	15 330	3 900
Upplupna ekonomi- och revisionsbolag	0	17 406
Innehållen källskatt	6 570	0
Upplupen arbetsgivaravgift	2 081	1 264
Upplupna räntor	18 896	15 550
	43 208	39 132

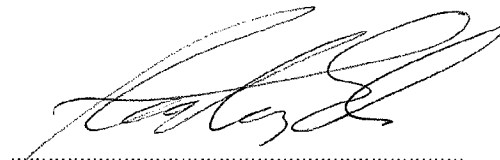
Gustavsberg den 30 april 2009


Margareta Nilsson

Margareta Nilsson


Robert Forsberg

Robert Forsberg

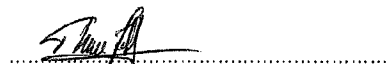

Anders Ek

Anders Ek


Ingrid Svahn

Ingrid Svahn

Min revisionsberättelse har avgivits den 4 maj 2009


Thomas Jerndal
Godkänd revisor

Thomas Jerndal
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE**Till föreningsstämman i BRF Blå Blom**
Org.nr. 716420-2199

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Blå Blom för år 2008-01-01 -- 2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen 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 med hög men inte absolut säkerhet 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 någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2009



Thomas Jerndal
Godkänd revisor



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall före stämman lämna en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än *en* medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företrädes av förmyndare. En medlem som är juridisk person företrädes av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte lämna fullmakt.

Fullmakt

För: _____
Medlemmens namn

Att vid föreningsstämman den ____ / ____ - 20__ föra min talan och utöva min rösträtt.

_____ Den ____ / ____ -20____.
Ort

Namnteckning

Förening _____ lägenhets nr: _____.