

Bostadsrättsföreningen
BLÅ BLOM



Odelbergs väg 9 134 40 Gustavsberg



Foto M Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

org nr 716420-2199

**Kallelse och dagordning till den ordinarie föreningsstämman
fredagen den 6 maj finns på omstående sida**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

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 med 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 7 maj 2010 valda styrelsen har varit enligt följande;

<u>Åtagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid till</u>
Ledamot	Roberth Forsberg	2011
Ledamot	Anders Ek	2012
Ledamot	Margareta Nilsson	2012
Ledamot	Johan Örtengren	2012
Suppleant	Niklas Gustavsson	2011, se nedan

I tur att avgå som ledamot är Roberth Forsberg och som suppleant Niklas Gustavsson. N Gustavsson beviljades utträde ur Brf Blå Blom fr o m 2010-08-19 p g a avflytt.

Revisorer

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

Valberedning

Vid föreningsstämman den 7 maj 2010 valdes Christina Sedelius till valberedning.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 5 (4) gånger. Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2010 kommer att hållas fredagen den 6 maj 2011.

Information till medlemmarna

10 (1) informationsmeddelande 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 13 st (14), tilläggas skall att varje lägenhet endast har en röst per lägenhetsmedlem.

Föreningens fastighet

Lantmäteriförrättning ägde rum den 3 mars 2004 då 71 fastigheter avstäckades från fastigheten Ösby 1:178. Ytterligare en tomt avstäckades 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 9,66 (9,66), genom vilken föreningens kostnader för vatten- samt renhållningskostnader administreras.

Föreningen är även medlem i Ösbydalens Samfällighetsförening med andelstalet 7,44 (7,44).

Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdeförsäkrade i IF som också inkluderar maskin, ohyra, husbock samt ansvarighetsförsäkring för styrelsen. Fr o m 2010 har Brf Blå Blom tecknat ett Trygghetspaket med IF i samarbete med Anticimex som bl a minimerar risker att drabbas av kostsamma vattenskador.

Anticimex kommer därav att utföra lägenhetsbesiktningar vart tredje år. Årskostnaden är 15 786 kr (12 821).

Taxeringsvärden

Föreningens fastigheter har för året 2010 åsatts följande taxeringsvärde:
Taxeringsvärde, totalt 5 865 000 kr föregående år (6 426 000 kr) varav
Byggnadsvärde, 4 482 000 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 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 lägenhetsinnehavare.

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 och under målningstiden har stort arbete lagts ner av föreningens ordförande för att vara uppdragstagarna behjälpliga.

Föreningens egna områdens gräs- och snöarbeten utförs av en medlem på uppdrag av styrelsen.

Sammanställning över utförda större underhållsarbeten

2004

-Samtliga lägenheter har utrustats med brandlarm 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 Bolagsverket 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. Samtliga resultat ligger långt under riktnedvärdet som är 200Bq/m³.

2009

-Inga större underhållsarbeten utfördes

Händelser under räkenskapsåret

-Efter anbudsförfarande under hösten 2009 gällande fasadmålning, beslutade styrelsen 2010-01-12 att välja Göran Halldins Måleri, Värmdö att utföra arbetet under sommaren 2010.

Arbetet var slutfört under september 2010.

-Förrådsdörrarna mot Ösbydalsvägen har enligt beslut 2009-09-15 ersatts med nya under sommaren 2010 i samband med fasadmålningen.

-Styrelsen beslutade 2010-01-12 att Energiservice årligen skall göra en kontroll av värmepumparna.

-En ny värmepanna har installerats på Finkvägen 9B p g a att den gamla havererat.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

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, under 2008 då månadsavgiften sänktes med 250 kr den 1 april 2008, under 2009 då december månad var helt avgiftsfri vad gäller grundavgiften på 2 750 kr.

Nuvarande årsavgift utgör 537 kr/kvm (537 kr/kvm) och då exklusive uppvärmning o elkostnad.

Långfristiga skulderna är under året amorterade med 17 542 (17 023) kronor.

Styrelsens dispositionsförslag, se vidare sid 5

Arvode till styrelsen har utbetalats med kr 20 400 (kr 14 400), samt vissa punktinsatser är även arvoderade.

Föreningen har inte haft någon personal anställd under året.

Kontrolluppgifter för arvoden är inrapporterade till Skatteverket i vederbörligen ordning.

Föreningens fastighetslån

<u>Lånenr</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Ränta</u>	<u>Konverteras</u>	<u>Amorteras/år</u>
Stadshypotek 356930	853 663	2,06 (1,51)	rörligt	8 668
Stadshypotek 335592	870 950	3,04 (6,29)	130930	8 724
Stadshypotek 335593	1 956 506	2,06 (1,51)	rörligt	0
SUMMA LÅN	3 681 119	(3 698 661 kr)		

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt hyreshus och från och med inkomståret 2008 gäller nya regler för uttag av fastighetsskatt vilket numer är en kommunal fastighetsavgift. Denna kostnad är för detta år 1 277 kr (1 272 kr) per lägenhet, totalt 15 324 kr (15 264 kr).

<u>Nyckeltal</u> beräknat på nuvarande medlemsantal	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 858	5 912
Lån per kvm bostadsyta kr	4 987	5 012
Genomsnittlig skuldränta %	2,57	3,00
Fastighetens belåningsgrad %	72,37	85,00

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 2010 ett underskott med Kr 84 918,50, vilket styrelsen föreslår årsstämman att behandla enligt:

Årets underskott balanseras i ny räkning	-	84 918,50
Balanserat resultat		953 602,49
Balanseras i ny räkning		868 683,99
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	-	12 000,00
totalt att balanseras		856 683,99

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		396 000	363 000
Vatten intäkt		18 879	25 291
Sopintäkt		28 800	28 800
Samfällighet		45 504	45 504
Överlåtelse-pant- och förseningsavgifter		150	173
Summa intäkter		489 333	462 768
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-180 161	-122 809
Taxebundna kostnader	2	-21 041	-20 387
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-12 821	-7 815
Fastighetsskatt		-15 324	-15 264
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-229 348	-166 275
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-23 698	-7 943
Styrelsearvoden (för 2009 bokføres 2010)		-54 900	0
Revisionsarvode		-12 500	-13 750
Arvode för ekonomisk förvaltning		-23 259	-22 691
Konsultarvode		0	-2 925
Arbetsgivaravgifter		-9 225	0
Summa övriga externa kostnader		-123 582	-47 309
Avskrivningar	3,4	-127 160	-76 372
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		9 244	172 812
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		469	4 988
Räntekostnader för fastighetslån		-94 631	-127 355
Summa resultat från finansiella investeringar		-94 162	-122 367
Extra ordinära poster			
Återförd skatt från tidigare år		0	0
Summa extra ordinära poster		0	0
Föreningens reparationsfond, se dispositionsförslag sid 4			
ÅRETS RESULTAT		-84 919	50 445

BALANSRÄKNING	NOT	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad/mark	3	5 061 909	4 547 811
Inventarier	4	82 587	63 717
Summa anläggningstillgångar		5 144 496	4 611 528
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		40 253	18 522
Skattefordran		20 160	20 220
Skattekonto		3 694	3 683
Summa kortfristiga fordringar		64 107	42 425
<u>Bank</u>			
Bank, Handelsbanken		625 944	1 275 418
Summa kassa och bank		625 944	1 275 418
Summa omsättningstillgångar		690 051	1 317 843
SUMMA TILLGÅNGAR		5 834 547	5 929 371
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		973 272	973 272
Föreningens fond för yttre underhåll		233 645	171 200
Summa bundet eget kapital		1 206 917	1 144 472
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		953 602	965 602
Årets resultat		-84 919	50 445
Summa fritt eget kapital		868 683	1 016 047
Summa eget kapital		2 075 601	2 160 519
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		3 663 727	3 681 089
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder, samfällighet samt medlemmar		12 960	22 036
Förskottsbetalda avgifter		37 266	36 053
Skatteskuld		2 957	2 957
Kortfristig del av fastighetslån		17 392	17 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	24 644	9 145
Summa kortfristiga skulder		95 219	87 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 834 547	5 929 371
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 - 20 % 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 Fastighetskötsel	2010	2009
Samfällighetsavgift för sophämtning o vägunderhåll	112 835	74 128
Underhåll o reparationer	67 327	48 681
	180 161	122 809
2 Taxebundna kostnader		
Elkostnad	2 000	300
Vatten	19 041	20 087
	21 041	20 387
3 Byggnad/mark		
	2010-12-31	2009-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde (avskrivs m 5-20%)		
Ingående anskaffningsvärde	4 863 594	4 863 594
Årets avyttringar		
Årets investeringar	612 128	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	5 475 722	4 863 594
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-500 821	-468 679
Årets avyttringar		
Årets avskrivningar	(0,5%+5%) -98 030	-32 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598 851	-500 821
Markvärde	185 038	185 038
Bokfört värde	5 061 909	4 547 811
Taxeringsvärde	5 865 000	6 426 000
varav byggnadsvärde	4 482 000	4 859 000
varav markvärde	1 383 000	1 567 000
4 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	222 650	222 650
Årets inköp	48 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	270 650	222 650
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-158 933	-114 703
Årets avskrivningar	(10 - 20%) -29 130	-44 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 063	-158 933
Bokfört värde inventarier	82 587	63 717


5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre und.håll	Fritt eget kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	973 272,00	171 200,00	50 445,25	965 602,49	2 160 519,74
Årets verksamhet					
Disposition av föregående års resultat		62 445,25	-50 445,25	-12 000,00	
Årets resultat			-84 918,50		-84 918,50
Belopp vid årets utgång	973 272,00	233 645,25	-84 918,50	953 602,49	2 075 601,24


Belopp vid årets utgång

6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna kostnader	1 836	597
Innehållen källskatt	10 620	0
Upplupen arbetsgivaravgift	4 864	0
Upplupna räntor	7 324	8 548
	24 644	9 145

Gustavsberg den 13 april 2011


Margareta Nilsson, ordförande


Anders Ek, sekreterare


Roberth Forsberg, kassör


Johan Örtengren

Min revisionsberättelse har avgivits den 15 april 2011.


Thomas Järndal
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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 revisions sed 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 lagen om ekonomiska föreningar, 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 april 2011



Thomas Jerndal
Godkänd revisor