

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2007.

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**

Den på föreningsstämman den 20 april 2007 valda styrelsen har varit enligt följande;

<u>Åtagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid till</u>
Ledamot	Roberth Forsberg	2009
Ledamot	Anders Ek	2008
Ledamot	Margareta Nilsson	2008
Suppleant	Ingrid Svahn	2008
Suppleant	Niklas Gustavsson	2008

I tur att avgå som ledamöter Anders Ek och Margareta Nilsson och som suppleanter Ingrid Svahn och Niklas Gustavsson.

### **Revisorer**

På stämman valdes Gunnar Andersson, BDO Nordic Stockholm som revisor. Då Gunnar Andersson den sista dec 2006 avregistrerade sig från auktorisation så har uppdraget gått till Godkände revisorn Thomas Jerndal på samma revisionsbolag.

### **Valberedning**

Vid föreningsstämman den 20 april 2007 valdes Christina Sedelius till valberedning.

### **Sammanträden**

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits fyra gånger. Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2007 kommer att hållas tisdagen den 22 april 2008.

### **Information till medlemmarna**

Sex informationsmeddelanden har delats ut till medlemmarna under året.

### **Medlemmar**

I föreningen ingår 13 lägenheter t o m den 30 oktober 2007 och därefter ingår 12 lägenheter:

<u>Antal lgh.</u>	<u>Andel</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
12 st (1 st)	8,33 (17,44)	61,5 kvm (114 kvm)

Den totala boytan var fram t o m den 30 oktober 2007 852m<sup>2</sup> och därefter 738m<sup>2</sup>.

I de av föreningen utdebiterade årsavgifter ingår ej vatten eller el. Vattenavräkning sker årsvis av föreningen och debiteras enligt preliminära förbrukningar. 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. En fastighet har sålts under året.

### **Föreningens fastighet**

Lantmäteriförrättning 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 8 206 kr.

### **Taxeringsvärden**

Föreningens fastigheter har för året 2007 åsatts följande taxeringsvärde:  
Taxeringsvärde, totalt 6 426 000 kr föregående år ( 5 362 000 )  
Varav byggnadsvärde, 4 859 000 kr föregående år (3 558 000 )  
Den försälda fastigheten ingår ännu i nämnda värden.

### **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 luftvärmepump-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, *totalt kronor 3 922 299 (kr 5 143 717)*.

### **Fastigheternas skötsel**

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



## Sammanställning över utförda större underhållsarbeten

- Den årliga besiktningen av lägenheterna genomfördes i januari 2007 vad beträffar kontroll av slangar, kranar, kakelfogar, badrumsmattor, brandvarnare m m.
- 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.

## Händelser under räkenskapsåret - Årsavgifter

- Eftersom ekonomin är god i föreningen beslutades på styrelsemötet 2007-01-03 att sänka månadsavgiften med 621 kronor fr o m den 1 april 2007. Tidigare avgiftsjusteringar har föreningen gjort under 2006 då juli månad var helt avgiftsfri. Nuvarande årsavgift utgör 537 kr/kvm (658 kr/kvm)

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Föreningen har en god ekonomi och styrelsen beslutade med anledning av detta på styrelsesammanträdet 2008-01-22 att fr o m den 1 april 2008 sänka månadsavgiften med 250 kr/månad. Därefter är årsavgiften 532 kr/kvm.
- Beslut har fattats beträffande underhållsarbeten såsom: målning av fasader, utbyte av dåliga vindskivor, knutbrädor och liknande. Detta arbete skall fortskrida av nya styrelsen med anbudsfrågningar gällande nämnda arbeten.

## Föreningens ekonomi

Långfristiga skulderna är under året amorterade med kronor 18 156 kronor.

Styrelsens dispositionsförslag, se vidare sid 5

Arvode till styrelsen har utbetalats med kr 10 800 (kr 0), varav 6 900 är för arbetsåret 2006 och kr 3 900 är för arbetsåret 2007.

Föreningen har inte haft någon personal anställd under året.

Förmögenhetsuppgift samt kontrolluppgift för arvoden är inrapporterade till Skatteverket i vederbörligen ordning.

## Föreningens fastighetslån

Lånenr	Skuldbelopp	Ränta	Konverteras	Amorteras/år
Stadshypotek 356930	879 534	5,39 (2,40)	rörligt	9 084
Stadshypotek 335592	897 016	4,40 (5,88)	080930	9 072
Stadshypotek 335593	1 956 506	5,09 (2,49)	rörligt	0
SUMMA LÅN	3 733 056	(4 919 267 kr)		

## Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt hyreshus och för närvarande är då fastighetsskatten 0,4 % av taxeringen för byggnader och mark.

För inkomståret 2007 är underlaget för nämnda uttaxering "dämpat" enligt tidigare regeringsförslag.

Från inkomstår 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) .

<b>Nyckeltal</b> beräknat på nuvarande medlemsantal	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	7 530	6 362
Lån per kvm bostadsyta kr	5 058	5 746
Genomsnittlig skuldränta %	5,59	3,77
Fastighetens belåningsgrad %	67,17	90,31

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 2007 ett överskott med Kr 127 359,25, vilket belopp styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt:

Årets överskott balanseras i ny räkning	127 359,25
Balanserad vinst	155 532,54
Balanseras från avyttrad fastighet	<u>764 964,00</u>
	1 047 855,79
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	- <u>12 000,00</u>
<b>totalt att balanseras</b>	<b>1 035 855,79</b>

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

