

Bostadsrättsföreningen

BLÅ BLOM



Odelbergs väg 9 134 40 Gustavsberg



Foto M Nilsson

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2009

org nr 716420-2199

Kallelse och dagordning till den ordinarie föreningsstämman fredagen
den 16 april 2010 finns på omstående sida

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

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 19 maj 2009 valda styrelsen har varit enligt följande;

<u>Åtagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid till</u>
Ledamot	Roberth Forsberg	2011
Ledamot	Anders Ek	2010
Ledamot	Margareta Nilsson	2010
Ledamot	Ingrid Svahn	2010
Suppleant	Niklas Gustavsson	2010

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

Revisorer

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

Valberedning

Vid föreningsstämman den 19 maj 2009 valdes Christina Sedelius till valberedning.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 4 gånger. Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2009 kommer att hållas fredagen den 16 april 2010.

Information till medlemmarna

Ett 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 14 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 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 9 984 kr (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 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.

Händelser under räkenskapsåret – Årsavgifter

–Eftersom ekonomin är god i föreningen beslutades på styrelsemöte 2009-09-15 att december 2009 skulle vara en betalningsfrimånad för medlemmarna vad gäller grundavgiften på 2 750 kr.

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, under 2008 då månadsavgiften sänktes med 250 kr den 1 april 2008
Nuvarande årsavgift utgör 537 kr/kvm (537 kr/kvm)

-Under mars 2009 skickades anbudsfrågan till fem firmor för målning av husfasaderna under sommaren 2009. När endast ett anbud inkom beslutade föreningen att inte anta detta anbud utan att på nytt gå ut med förfrågan under hösten 2009.
Under oktober 2009 skickades på nytt anbud ut till sju företag. Vid anbudsstidens utgång den 30 november hade två anbud inkommit.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

-Styrelsen beslutade 2010-01-12 att efter referenstagning välja Göran Halldins Måleri, Värmdö, för fasadmålning under sommaren 2010. Start kommer enligt plan att börja med tvätt av fasaderna den 4 juni och med målningsarbeten den 14 juni 2010.

-Styrelsen beslutade 2010-01-12 att till nuvarande försäkring hos IF göra ett tillägg med ett s k Trygghetspaket. Det innebär bl a att Anticimex vart tredje år kommer att utföra lägenhetsbesiktningar.

Föreningens ekonomi

Långfristiga skulderna är under året amorterade med kronor 17 023 kronor.

Styrelsens dispositionsförslag, se vidare sid 5

Arvode till styrelsen har utbetalats med kr 14 400 (kr 10 800).
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	862 331	1,51 (5,95)	rörligt	8 668
Stadshypotek	335592	879 824	6,29 (6,29)	100930	8 904
Stadshypotek	335593	1 956 506	1,51 (5,09)	rörligt	0
SUMMA LÅN		3 698 661	(3 715 684 kr)		

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt hyreshus och från och med inkomståret 2008 gäller nya regler för uttag av fastighetsskatt.

Detta kommer då att påverka föreningen med att uttaxeringen är nu 1 272 kr (1 200 kr) per lägenhet, totalt 15 264 kr (14 400 kr) .

<u>Nyckeltal</u>	beräknat på nuvarande medlemsantal	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Bokfört värde per kvm bostadsyta kr		5 912	6 206
Lån per kvm bostadsyta kr		5 012	5 059
Genomsnittlig skuldränta % ·		3,00	5,60
Fastighetens belåningsgrad % ·		85,00	81,52

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 2009 ett överskott med Kr 50 445,25. 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 yttre underhåll i större utsträckning, vilket nu ses vad följande disposition:

Årets överskott balanseras i ny räkning	50 445,25
Balanserat resultat	<u>965 602,49</u>
Ansamlad förlust	1 016 047,74
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	- <u>62 445,25</u>
totalt att balanseras	953 602,49

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2009-01-01	2008-01-01
		2009-12-31	2008-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		363 000	405 000
Vatten intäkt		25 291	19 079
Sopintäkt		28 800	28 800
Samfällighet		45 504	45 504
Överlåtelse-pant- och förseningsavgifter		173	1 213
Summa intäkter		462 768	499 596
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-122 809	-209 847
Taxebundna kostnader	2	-20 387	-20 497
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-7 815	-7 261
Fastighetsskatt		-15 264	-14 400
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-166 275	-252 005
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-7 943	-12 320
Styrelsearvoden (för 2009 bokføres 2010)		0	-21 900
Revisionsarvode		-13 750	-14 688
Arvode för ekonomisk förvaltning		-22 691	-21 789
Konsultarvode		-2 925	-8 900
Arbetsgivaravgifter		0	-1 548
Summa övriga externa kostnader		-47 309	-81 145
Avskrivningar	3,4	-76 372	-76 673
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		172 812	89 773
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		4 988	24 776
Räntekostnader för fastighetslån		-127 355	-209 391
Summa resultat från finansiella investeringar		-122 367	-184 615
Extra ordinära poster			
Återförd skatt från tidigare år		0	36 589
Summa extra ordinära poster		0	36 589
Föreningens reparationsfond, se dispositionsförslag sid 4			
ÅRETS RESULTAT		50 445	-58 253

BALANSRÄKNING	NOT	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad/mark	3	4 547 811	4 579 953
Inventarier	4	63 717	107 947
Summa anläggningstillgångar		4 611 528	4 687 900
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 522	17 843
Skattefordran		20 220	21 084
Skattekonto		3 683	3 565
Summa kortfristiga fordringar		42 425	42 492
<u>Bank</u>			
Bank, Handelsbanken		1 275 418	1 179 555
Summa kassa och bank		1 275 418	1 179 555
Summa omsättningstillgångar		1 317 843	1 222 047
SUMMA TILLGÅNGAR		5 929 371	5 909 947
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		973 272	973 272
Föreningens fond för yttre underhåll		171 200	159 200
Summa bundet eget kapital		1 144 472	1 132 472
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		965 602	1 035 856
Årets resultat		50 445	-58 253
Summa fritt eget kapital		1 016 047	977 603
Summa eget kapital		2 160 519	2 110 075
Långfristiga skulder			
Fastighetslån			
		3 681 089	3 697 696
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder, samfällighet samt medlemmar		22 036	14 053
Förskottsbetalda avgifter		36 053	23 971
Skatteskuld		2 957	2 956
Kortfristig del av fastighetslån		17 572	17 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	9 145	43 208
Summa kortfristiga skulder		87 763	102 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 929 371	5 909 947
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		2009	2008
Samfällighetsavgift för snöröjning mm		74 128	87 124
Underhåll o reparationer		48 681	122 723
		122 809	209 847
2 Taxebundna kostnader			
Elkostnad för julgran		300	0
Vatten		20 087	20 497
Sophämtning	se not 1.	se not 1.	
		20 387	20 497
3 Byggnad/mark			
		2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärde	(avskrivs m 5%)		
Ingående anskaffningsvärde		4 863 594	4 863 594
Årets avyttringar			
Årets investeringar		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		4 863 594	4 863 594
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		468 679	436 536
Årets avyttringar			
Årets avskrivningar	(0,5%+5%)	32 142	32 143
Utgående ackumulerade avskrivningar		500 821	468 679
Markvärde		185 038	185 038
Bokfört värde		4 547 811	4 579 953
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	222 650
Årets inköp		0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde		222 650	222 650
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar		-114 703	-70 173
Årets avskrivningar		-44 230	-44 530
Utgående ackumulerade avskrivningar		-158 933	-114 703
Bokfört värde inventarier		63 717	107 947

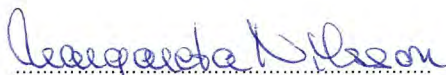
5 Eget kapital


	Inbetalda insatser	Fond för yttre und.håll	Fritt eget kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	973 272,00	159 200,00	0,00	1 035 855,79	2 110 074,49
Årets verksamhet					
Disposition av föregående års resultat		12 000,00	0,00	-12 000,00	
Årets resultat			0,00	-58 253,30	50 445,25
	<u>973 272,00</u>	<u>171 200,00</u>	<u>0,00</u>	<u>965 602,49</u>	<u>2 160 519,74</u>

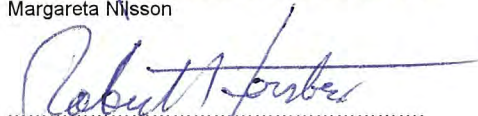
Belopp vid årets utgång

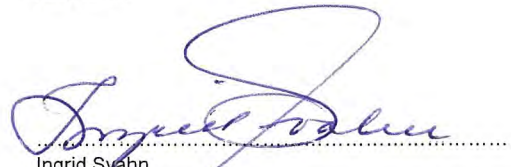
6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna avgifter bank etc	597	331
Upplupna arvoden	0	15 330
Innehållen källskatt	0	6 570
Upplupen arbetsgivaravgift	0	2 081
Upplupna räntor	8 548	18 896
	<u>9 145</u>	<u>43 208</u>

Gustavsberg den 31 mars 2010


.....
Margareta Nilsson


.....
Anders Ek


.....
Röberth Forsberg


.....
Ingrid Svahn

Min revisionsberättelse har avgivits den 7 april 2010


.....
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 2009-01-01 -- 2009-12-31.

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 ersättningsskyldig 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, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2010

Thomas Jerndal
Godkänd revisor