



Bostadsrättsföreningen  
Blå Blom

## ÅRSREDOVISNING 2004

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge förvaltningsberättelse rörande föreningens första, se nedan, verksamhetsår som varit under tiden 2004-01-01--2004-12-31.

Bostadsrättsföreningen Blå Blom har under perioden 2004-01-01--04-30 bestått av 83 bostadsrätter. Under våren 2004 avslutades det tidigare fattade beslutet att 71 bostadsrätter skulle avstyckas och friköpas. 71 fastigheter avstyckades och har bildat egna registerfastigheter. Friköpanandet avslutades under april 2004.

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

Enligt överlåtelseavtal mellan Brf Blå Blom och de som förvärvade sina hus med äganderätt skulle dessa medlemmar kvarstå i föreningen till dess att föreningsstämma hållits och ny styrelse valts.

Den på föreningsstämman 2003 valda styrelsen för Brf Blå Blom kvarstod till föreningsstämman den 30 september 2004.

Denna valda nya styrelse med representanter från 2-rumslägenheterna har varit enligt följande:

<u>Åtaqande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid till</u>
Ordförande	Margareta Nilsson	2006
Ledamot	Karin Hagström	2006
Ledamot	Roberth Forsberg	2005
Suppleant	Susanne Esslinger	2005
Suppleant	Mikael Kihlberg	2005

## Revisorer

På stämman valdes Gunnar Andersson, BDO Feinstein Revision AB som revisor.

## Valberedning

Vid föreningsstämman den 30 september 2004 valdes Anders Ek till valberedning och styrelsen fick i uppdrag att utse ytterligare en person till valberedningen.

## Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits fyra gånger. Dessutom har 2-ornas medlemmar haft ett antal informella medlemsmöten gällande ombildandet av föreningen.

Föreningsstämma gällande årets verksamhetsår kommer att avhållas fredagen den 22 april 2005 på Hotell Blå Blom i Gustavsberg.

## Föreningens fastighet

Lantmäteriförrättning ägde rum den 3 mars 2004 då 71 fastigheter avstycades från fastigheten Ösby 1:178. Ytterligare en tomt avstycades 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 av de fastigheter som inte friköptes Ösby 1:523.

Den totala boytan är 852 kvm.

## Medlemmar

I föreningen ingår 12 lägenheter och en friköpt villa:

<u>Antal lgh.</u>	<u>Andel</u>	<u>Lägenhetsyta</u>
12 st	6,88 %	61,5 kvm
1 st	17,44 %	114 kvm

Föreningens medlemsantal var vid årets slut 13 st.

## Fastighetsförsäkring

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdeförsäkrade i IF som också inkluderar maskin, ohyra och husbock. Årskostnaden är 7 239 Kr.

## Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens ekonomiska plan, 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 1 200 Kr till yttre underhållsfond som redovisas enl ovan.

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lövsångaren med andelstal 9,6, genom vilken föreningens kostnader för anslutning till Kabel-TV, vattenavgifter samt renhållning administreras.

### Taxeringsvärden

Föreningens fastigheter har för året 2004 åsatts följande taxeringsvärde:  
Taxeringsvärde, *under taxering* totalt - kr föregående år (51 779 000) varav  
Byggnadsvärde, *under taxering* - kr föregående år (31 769 000kr)

### Ställda panter

Föreningen har lämnat fastighetsinteckningar för långfristiga lånen i fastigheten Ösby 1:523 med kronor 1 221 418 samt i Ösby 1:178 med kronor 3 922 299, *totalt kronor 5 143 717.*

### Fastigheternas skötsel

Den ekonomiska förvaltningen har föreningen beslutat att välja Christina Sedelius, Ingarö Kontorstjänst AB.

Därutöver har styrelsen gjort vissa punktinsatser.

### Sammanställning över utförda större underhållsarbeten

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

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under hösten 2004 har bl a arbete pågått med att slutreglera de kvarvarande ekonomiska transaktionerna med den tidigare Brf Blå Blom. Fr o m den 1 juli 2004 har de kvarvarande medlemmarna i Blå Blom erlagt en för hög avgift till Samfälligheten Lövsångaren. Enligt Lantmäteriförordningen den 3 mars 2004 skall avgiften erläggas enligt andelstal och inte lika avgift för de 83 fastigheterna som nu skett. Reglering kommer att ske under 2005.

### Föreningens ekonomi

Vid friköpsdagen 1 maj 2004 fördelades berörda bokföringskonton enligt kvarvarande andelstal, och samtliga balanskonton har justerats efter denna grund.  
Långfristiga skulderna är under året amorterade med 27 000 kronor.

Styrelsens dispositionsförslag, se vidare sid 4

### Föreningens fastighetslån

	Skuldbelopp	Ränta	Konverteras	Amorteras/år
Stadshypotek	282 328	2,90	rörligt	2 832
Stadshypotek	285 161	5,87	060930	1 428
Stadshypotek	609 263	2,99	rörligt	0
Stadshypotek	906 029	2,90	rörligt	9 084
Stadshypotek	914 958	5,88	060930	4 596
Stadshypotek	1 956 506	2,99	rörligt	0
<b>SUMMA LÅN</b>	<b>4 954 245</b>			<b>17 940</b>

## Årsavgifter

Årsavgifter fastställdes from 2004-10-01 till en genomsnittlig årsavgift, 707 kr respektive 714 kr/kvm.

## Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt småhus för en/tvåfamiljer och för närvarande är då fastighetsskatten 1,0 % av taxeringen för byggnader. Enär taxeringen ännu ej är fastställd kan inga slutliga resultat noteras, utan i bokslutet för detta verksamhetsår har bokförts det belopp som föreningen uppskattat skall komma att gälla som fastighetsskatt 198 644 Kr.

Den skatt som sedermera föreningen kommer att tillgodoräknas med, blir alltså en extra inkomst kommande år.

## Nyckeltal beräknat på nuvarande medlemsantal 2004

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 429
Lån per kvm bostadsyta kr	5 815
Genomsnittlig skuldränta %	6,51
Fastighetens belåningsgrad %	90,12

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 2004 ett underskott med Kr 167 201,16, vilket belopp styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt:

Ansamlad förlust 2004-01-01	- 2 583 295,59
Vid friköp under året fördelades enl. andelstal	<u>2 273 409,79</u>
Brf:s kvarvarande ansamlade förlust	- 309 885,80
Årets underskott	- 167 201,16
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	- 477 086,96
	<u>1 200,00</u>
<b><u>Totalt balanseras i ny räkning</u></b>	<b>- 478 286,96</b>

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

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>2004-01-01 2004-12-31</b>	<b>2003-01-01 2003-12-31</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		2 449 712	6 861 804
Vatten intäkt		49 528	277 817
Sopintäkt		36 762	139 048
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 536 002</b>	<b>7 278 669</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	1	-602 868	-309 244
Taxebundna kostnader	2	-198 969	-691 700
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-48 376	-79 153
Samfällighet		-39 060	-48 790
Fastighetsskatt		-198 644	-464 590
Övriga fastighetskostnader		-92 440	-80 249
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 180 357</b>	<b>-1 673 726</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-37 771	-6 061
Styrelsearvoden		-36 600	-39 900
Revisionsarvode		0	-15 431
Arvode för ekonomisk förvaltning		-18 719	0
Redovisningstjänster		-42 624	-69 372
Övriga förvaltningskostnader		-57 118	-339 306
Arbetsgivaravgifter		-13 505	-10 910
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-206 337</b>	<b>-480 980</b>
Avskrivningar	3	-14 500	-542 574
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR</b>		<b>1 134 809</b>	<b>4 581 389</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		321	16 893
Räntekostnader för fastighetslån		-1 492 332	-4 569 772
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-1 492 010</b>	<b>-4 552 879</b>
<b>Extra ordinära poster</b>			
Intäkt från 2003		250 000	0
Avsättning lekplats till samfälligheten		-60 000	0
<b>Summa extra ordinära poster</b>		<b>190 000</b>	<b>0</b>
Föreningens reparationsfond, se dispositionsförslag sid 4			
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-167 201</b>	<b>28 510</b>

**BALANSRÄKNING**

NOT 2004-12-31 2003-12-31

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad/mark 3 5 477 486 98 413 535  
Inventarier 4 0 14 500

**Summa anläggningstillgångar 5 477 486 98 428 035**

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

Obetalda årsavgifter 24111 384 977  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 9 907 0  
Skattekonto 38 373 0  
**Summa kortfristiga fordringar 72 391 384 977**

Kassa och bank

Postgiro 100 954 466  
Bank 492 303 2 601  
Bank  
**Summa kassa och bank 492 403 957 067**

**Summa omsättningstillgångar 564 794 1 342 044**

**SUMMA TILLGÅNGAR 6 042 280 99 770 079**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital 5**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser 1 123 604 11 869 138  
Föreningens fond för yttre underhåll 132 800 1 287 642

Fritt eget kapital

Balanserat resultat -309 886 -3 033 312  
Årets resultat -167 201 28510,41  
**Summa fritt eget kapital -477 087 -3 004 802**

**Summa eget kapital 779 317 10 151 978**

**Långfristiga skulder**

Fastighetslån **4 936 305 87 775 456**

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder, samfällighet samt medlemmar 85 215 92 370  
Skatteskuld 159 574 76 025  
Kortfristig del av fastighetslån 17 940 0  
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 6 63 929 1 674 250  
**Summa kortfristiga skulder 326 658 1 842 645**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 6 042 280 99 770 079**

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar, som säkerhet för fastighetslån 5 143 717 91 916 000

**Ansvarsförbindelser**

Inga Inga

✍

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper vilka är oförändrade i jämförelse med föregående år anges nedan.  
Tillgångar och skulder redovisas till anskaffningsvärde om inget annat nämns nedan.

### Värderingsprinciper

Avskrivningar på föreningens byggnad har skett med belopp som motsvarar årets amorteringar på långfristiga lån. 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

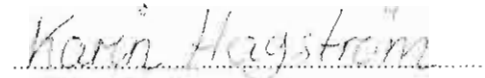
<b>1 Fastighetsskötsel</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Snöröjning	71 518	56 594
Avskriven fordran samfällighet	4 006	0
Underhåll o reparationer	527 344	252 650
	<b>602 868</b>	<b>309 244</b>
<b>2 Taxebundna kostnader</b>		
Ei	20 680	39 236
Vatten	105 914	422 159
Sophämtning	72 375	230 305
	<b>198 969</b>	<b>691 700</b>
<b>3 Fastigheten</b>	<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärde</b>		
Ingående anskaffningsvärde	100 380 306	100 380 306
Årets friköp	-94 699 929	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>5 680 377</b>	<b>100 380 306</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	4 140 544	3 608 770
Årets återföring	3 728 027	0
Årets avskrivningar	14 500	531 774
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>7 868 571</b>	<b>4 140 544</b>
<b>Markvärde</b>	<b>224 126</b>	<b>2 173 773</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>5 477 486</b>	<b>98 413 535</b>
<b>4 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	74 500	74 500
Årets friköp	-74 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>74 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	60 000	49 200
Årets avskrivningar	-60 000	10 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	60 000
<b>Bokfört värde inventarier</b>	<b>0</b>	<b>14 500</b>
<b>5 Eget kapital</b>		




	Inbetalda insatser	Fond för yttre und.hå	Bundet eget eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	11 869 138,00	1 287 642,00		-3 004 801,80	10 151 978,20
Årets verksamhet				28 510,41	28 510,41
Friköp 2004	-10 745 534,00	-1 154 842,00		2 666 405,59	-9 233 970,41
Disposition av föregående års resultat					0,00
Årets resultat				-167 201,16	-167 201,16
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 123 604,00</b>	<b>132 800,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-477 086,96</b>	<b>779 317,04</b>
<b>6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				<b>2004-12-31</b>	<b>2003-12-31</b>
Upplupna ekonomi- och revisionsarvodena				16 500	15 781
Upplupna räntor				17 940	1 078 352
Förskottsbetalda avgifter				29 489	580 117
				<b>63 929</b>	<b>1 674 250</b>

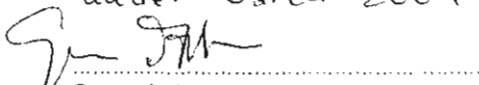
Gustavsberg den 12 april 2005

  
Margareta Nilsson

  
Karin Hagström

  
Roberth Forsberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 14 april 2005 . Tag varaktmärkt på sent betald prel. skatt  
under våren 2004 .

  
Gunnar Andersson  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Blå Blom (Organisationsnummer 716420-2199)

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Blå Blom för år 2004. 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.

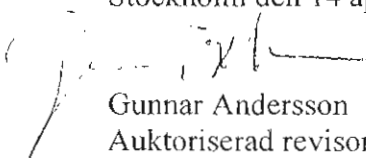
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan 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 de 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, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av bolagets 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 och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

*Vid flera tillfällen har preliminär skatt för 2004 inte betalats i rätt tid men försummelserna har inte medfört någon skada för föreningen, utöver dröjsmålsräntor. Dröjsmålen beror på bristande rutiner. Sedan 30 september då föreningsstämman valde ny styrelse har föreningens rutiner förbättrats.*

Stockholm den 14 april 2005



Gunnar Andersson  
Auktoriserad revisor