



Bostadsrättsföreningen
Blå Blom

ÅRSREDOVISNING 2005

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blå Blom i Gustavsberg, får härmed avge förvaltningsberättelse för verksamhetsåret 2005.

Bostadsrättsföreningen Blå Blom har under verksamhetsåret bestått av 13 bostadsrätter, 12 st 2-rumslägenheter och 1 st 4-rumslägenhet.

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 22 april 2005 valda styrelsen har varit enligt följande;

<u>Åtagande</u>	<u>Namn</u>	<u>Mandattid till</u>
Ledamot, ordf	Margareta Nilsson	kvarstår till 2006
Ledamot	Roberth Forsberg	2007
Ledamot	Mikael Kihlberg	2006 (tilläggsval för K Hagström)
Suppleant	Susanne Esslinger	2006
Suppleant	Anders Ek	2006

Revisorer

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

Valberedning

Vid föreningsstämman den 22 april 2005 valdes Lars Logårdh till valberedning, men har avflyttat under verksamhetsåret.

Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits tio gånger. Föreningsstämma gällande verksamhetsåret 2005 kommer att hållas fredagen den 7 april 2006 på Hotell Blå Blom i Gustavsberg.

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 totala boytan är 852 kvm.

Medlemmar

I föreningen ingår 13 lägenheter:

<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. Två lägenheter har sålts under året och därmed bytt ägare, Finkvägen 11 B och Finkvägen 11 A.

Fastighetsförsäkring

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

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 2005 äsatts följande taxeringsvärde:

Ösby 1:178 med 12 st 2-rums lägenheter:

Taxeringsvärde som småhus, totalt 7 350 000 kronor föregående år (51 779 000) varav Byggnadsvärde som småhus 714 000 kronor föregående år (31 769 000).

Ösby 1:523 med 1 st friköpt villa:

Taxeringsvärde småhus totalt 1 490 000 kronor varav byggnadsvärde 861 000 kronor.

Jämförelsen avser föregående före tidpunkten för friköp av en del av föreningen.

Totala boendeytor, Ösby 1:178 744 kvm och Ösby 1:523 med 114 kvm, totalt 858 kvm.

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

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

Sammanställning över utförda större underhållsarbeten

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 vad beträffar kontroll av slangar, kranar, kakelfogar, badrumsmattor m m. Två nya värmepannor har installerats på Finkvägen 3 A och Finkvägen 11 A p g a att de havererat.

Händelser under räkenskapsåret

Avgiften till Samfällighetsföreningen Lövsångaren höjdes med 100 fr o m den 1 februari 2005, 50 kr för sopavgift och 50 kr till övriga avgifter. I juni återbetalades till medlemmarna i Brf Blå Blom den för mycket inbetalda avgiften till Samfällighetsföreningen Lövsångaren från den 1 juni 2004. Den betalas nu enligt andelstal som framgår av Lantmäteriförordningen förutom sopavgiften som betalas med samma belopp för samtliga medlemmar i Lövsångaren.

Lägenheten på Finkvägen 9 A uthyrdes i andra hand fr o m den 1 juni 2005.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari såldes ytterligare en lägenhet, Finkvägen 9 A, och bytte därmed ägare.

Fr o m den 1 juni 2004 har Brf Blå Blom betalat en för hög avgift till Samfällighetsföreningen Lövsångaren. Reglering har skett, förutom sopavgiften. Brf Blå Blom har bl a i flera skrivelser till Lövsångaren hävdatt att det enligt lantmäteriförordningen den 3 mars 2004 framgår att avgiften skall erläggas enligt andelstal. Avgiften för sopor kommer nu också att erläggas enligt andelstal. Reglering av den för mycket inbetalade sopavgiften kommer att ske under första halvåret 2006.

Fastighetstaxeringen är under omarbetning, eftersom fastigheten Ösby 1:178 fram till dags dato varit taxerad såsom småhus, och kommer nu att taxeras som hyreshusfastighet.

Föreningens ekonomi

Långfristiga skulderna är under året amorterade med kronor 16 417 kronor.

Styrelsens dispositionsförslag, se vidare sid 4

Arsavgifter

Föreningens fastigheter fastställdes 2004-10-01 till följande årsavgifter:

Ösby 1:178 2 rums lägenheter	3 621 kr/mån 707 kr/kvm
Ösby 1:523 4 rums villa	6 786 kr/mån 714 kr/kvm

Föreningens fastighetslån

	Lånenr	Skuldbelopp	Ränta	Konverteras	Amorteras/år
Stadshypotek	356932	279 496	2,40	rörligt	2 832
Stadshypotek	343668	283 733	5,87	060930	1 428
Stadshypotek	343669	609 263	2,49	rörligt	0
Stadshypotek	356930	897 702	2,40	rörligt	9 084
Stadshypotek	335592	911 128	5,88	060930	4 596
Stadshypotek	335593	1 956 506	2,49	rörligt	0
SUMMA LÅN		4 937 828			17 940

Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt småhus för en/tvåfamiljer och för närvarande är då fastighetsskatten 1,0 % av taxeringen för byggnader.

Grunduppgifterna till detta är för fastighetsskatten är att taxeringen är för bägge fastigheterna småhusunderlag, alltså 1% av taxeringsvärdet.

I resultaträkningen är noterat den summa som blev tillgodoräknad från föregående års taxering efter friköp av en del av fastigheterna.

Nyckeltal beräknat på nuvarande medlemsantal **2005**

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	6 587
Lån per kvm bostadsyta kr	5 755
Genomsnittlig skuldränta %	2,91
Fastighetens belåningsgrad %	84,03

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 2005 ett överskott med Kr 409 449,50 vilket belopp styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt:

Årets överskott balanseras i ny räkning	409 449,50
Balanserat underskott	- 478 286,96
Ansamlad förlust	- 68 837,46
reservering till föreningens rep.fond enl stadgar	- 1 200,00
totalt att balanseras	- 70 037,46

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

RESULTATRÄKNING	NOT	2005-01-01	2004-01-01
		2005-12-31	2004-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		602 856	2 449 712
Vatten intäkt		22 929	49 528
Sopintäkt		37 824	36 762
Samfällighet		44 066	0
Övriga intäkter		7 779	
Summa intäkter		715 454	2 536 002
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-66 704	-602 868
Taxebundna kostnader	2	-55 016	-198 969
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen (tillgodo från 2004)		3 653	-48 376
Samfällighet		0	-39 060
Fastighetsskatt		-28 400	-198 644
Övriga fastighetskostnader		0	-92 440
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-146 467	-1 180 357
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-10 031	-37 771
Styrelsearvoden		-7 482	-36 600
Revisionsarvode		-11 875	0
Arvode för ekonomisk förvaltning		-26 266	-18 719
Redovisningsarbete		0	-42 824
Övriga förvaltningskostnader		0	-57 118
Arbetsgivaravgifter		-1 947	-13 505
Summa övriga externa kostnader		-57 601	-206 337
Avskrivningar	3	-46 101	-14 500
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER OCH AVSÄTTNINGAR		465 286	1 134 809
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		12 488	321
Räntekostnader för fastighetslån		-169 964	-1 492 332
Summa resultat från finansiella investeringar		-157 476	-1 492 010
Extra ordinära poster			
Intäkt från 2003/återbetald fastighetsskatt 2004		101 640	250 000
Avsättning lekplats till samfälligheten		0	-60 000
Summa extra ordinära poster		101 640	190 000
Föreningens reparationsfond, se dispositionsförslag sid 4			
ÅRETS RESULTAT		409 450	-167 201

BALANSRÄKNING	NOT	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad/mark	3	5 449 085	5 477 486
Inventarier	4	70 800	0
Summa anläggningstillgångar		5 519 885	5 477 486
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Obetalda årsavgifter		0	24 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 659	9 907
Skattekonto		113 109	38 373
Summa kortfristiga fordringar		120 768	72 391
<u>Kassa och bank</u>			
Postgiro		0	100
Bank		696 234	492 303
Summa kassa och bank		696 234	492 403
Summa omsättningstillgångar		817 002	564 794
SUMMA TILLGÅNGAR		6 336 887	6 042 280
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		1 123 604	1 123 604
Föreningens fond för yttre underhåll		134 000	132 800
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-478 287	-309 886
Årets resultat		409 450	-167 201
Summa fritt eget kapital		-68 837	-477 087
Summa eget kapital		1 188 767	779 317
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		4 919 888	4 936 305
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder, samfällighet samt medlemmar		65 480	85 215
Förskottsbetalda avgifter		20 092	0
Skatteskuld		97 362	159 574
Kortfristig del av fastighetslån		17 940	17 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	27 358	63 929
Summa kortfristiga skulder		228 232	326 658
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 336 887	6 042 280
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar, som säkerhet för fastighetslån		5 143 717	5 143 717
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 0,5% 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

	2005	2004
Snöröjning	44 066	71 518
Avskriven fordran samfällighet	0	4 006
Underhåll o reparationer	22 638	527 344
	66 704	602 868

2 Taxebundna kostnader

Ei	0	20 680
Vatten	19 266	105 914
Sophämtning	35 750	72 375
	55 016	198 969

3 Fastigheten

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	5 680 377	100 380 306
Årets friköp	0	-94 599 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	5 680 377	5 680 377

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	427 017	4 140 544
Årets återföring	0	3 728 027
Årets avskrivningar	28 401	14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	455 418	7 883 071

Markvärde

	224 126	224 126
--	---------	---------

Bokfört värde

	5 449 085	5 477 486
--	-----------	-----------

4 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	0	74 500
Årets friköp	88 500	-74 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	88 500	0

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	0	60 000
Årets avskrivningar	-17 700	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 700	0

Bokfört värde inventarier

	70 800	0
--	--------	---


5 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre und.hå	Bundet eget eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående balans	1 123 604,00	132 800,00	0	-477 086,96	779 317,04
Årets verksamhet				409 449,50	409 449,50
Disposition av föregående års resultat		1 200,00		-1 200,00	0,00
Årets resultat					0,00
Belopp vid årets utgång	1 123 604,00	134 000,00	0,00	-68 837,46	1 188 766,54

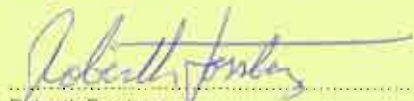
6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Upplupna avgifter bank etc	253	0
Upplupna ekonomi- och revisionsarvoden	9 125	18 500
Upplupna räntor	13 788	17 940
Förskottsbetalda avgifter	0	29 489
Innehållen källskatt	2 245	0
Upplupen arbetsgivaravgift	1 947	0
	27 358	63 929


Gustavsberg den 26 mars 2006


.....
Margareta Nilsson


.....
Mikael Kihberg


.....
Roberth Forsberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 26 mars 2006


.....
Gunnar Andersson
Auktoriserad 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 2005-01-01 -- 2005-12-31.

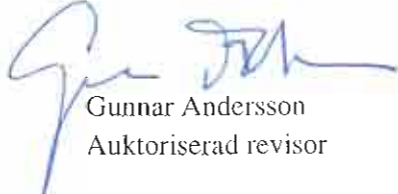
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

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 ersättningsskyldig 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 28 mars 2006



Gunnar Andersson
Auktoriserad revisor