

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLIDÖ 1**

Org nr 702001-3947

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2012

## Årsredovisning 2012

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blidö 1 organisationsnummer 702001-3947 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2012.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1957-01-05 fastigheten Blidö 1 i Farsta i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med tre portar i 9 våningsplan med totalt 85 bostadsrätter. Den totala boytan är 6338 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

- 7 st 1 rum och kokvrå
- 4 st 1 rum och kök
- 22 st 2 rum och kök
- 31 st 3 rum och kök
- 4 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök
- 14 st 6 rum och kök

Fastigheten var under 2012 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

*R*

Taxeringsvärdet för 2012 uppgår till 67 345 000 kr varav 44 238 000 avser byggnadsvärdet.

### Fastighetsförvaltning

För föreningens förvaltning och fastighetsskötsel anlitas Farsta Förvaltning AB, Stockholm. Avtalet med Farsta Förvaltning AB, Stockholm, om förvaltning inklusive fastighetsskötsel löper t.o.m. 2014-12-31.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Hunddaghem	70	2013-09-30
Hunddaghem	50	2013-09-30
Lagerlokal	19	Tills vidare med 3 mån uppsägning
Lagerlokal	19	Tills vidare med 9 mån uppsägning
Grossist och detaljstförsäljning	308	2013-09-30
Kontorsverksamhet	299	2013-09-30
Lagerlokal	19	Tills vidare med 9 mån uppsägning
Lager	19	2013-09-30
Lager	100	Tills vidare med 3 mån uppsägning
Lagerlokal	14,7	Tills vidare med 9 mån uppsägning
Gamla soprummen 3 st	2	Tills vidare med 3 mån uppsägning
Basradiostation	8	2017-06-30

### Garage och parkeringsplatser

18 st garage och 36 st parkeringsplatser

### Föreningens tekniska status

<b>Nyckeltal</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	551	525	510	495	458
Lån/kvm bostadsrättsyta	1160	1160	1160	868	868
Elkostnad/kvm totalyta	14	16	17	13	16
Värmekostnad/kvm totalyta	104	94	101	95	96
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	16	13	13	13

*M*

**Genomförda åtgärder**

1995-1996	Fasadrenovering
2000	PCB inventering
2003	Ombyggnad hissar
2005	Ombyggnad garage till källsorteringsrum
2006	Obligatorisk ventilationskontroll
2006	Ombyggnad undercentral
2007	Byte garageportar
2008	Energideklaration
2008	Inreglering av värmesystem
2010	Omläggning yttertak
2010	Radonmätning
2010	ombyggnad värme ventilation och el Boforsgatan 1
-2012	Förnyelse av park och asfaltytor har utförts löpande genom åren

Enligt föreningens stadgar avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens hus. Det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet skall avsättas till balanserat vinst- eller förlustkonto.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 85 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 10 överlåtelser godkänts av föreningen.

I fastigheten finns en tvättstuga och två gemensamma utrymmen för cyklar och/ eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-gruppen tillsammans med föreningarna Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Tosterö 3, Björkö 3, Vindö 1, Adelsö 2, Stänkskärmen 41 och Kråkskär.

I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och vi har samtliga beslutat oss för att anlita Farsta Förvaltning AB för föreningarnas förvaltning och fastighetskötsel.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.



**Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2012-05-24 bestått av

Cecilia Lagrelius	Ordförande
Kristina Zettergren	Sekreterare
Nenadisa Blagojevic	Kassör
Maria Larsson	Ledamot
Göran Sjödin	Ledamot

Daniel Larsson	Suppleant
Stefan Carlsten	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Under året har styrelsen hållit 12 stycken protokollförda möten.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 88 000 kr (exkl sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kan kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i samtliga portuppgångar samt på anslagstavlan i källaringången.

**Revisorer**

Ebbe Larsson, extern	ordinarie
Jonny Carlsson	ordinarie

Jonas Helleklint, extern	suppleant
Mats Widén	suppleant

**Valberedning**

Mats Björck	sammankallande
Anders Didoff	

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2011-11-03.

K

**Verksamhet under året som gått**

Utöver det löpande underhållet har följande arbeten utförts:

Motorer på frånluftsfläktar i port 5 och 7 har bytts.

3 st lägenheter har radonsanerats.

Två större vattenskador har åtgärdats.

Taket till grillplatsen har utökats.

Brandvägen har breddats.

Träden vid p-platsen har beskurits.

Nya belysningsstolpar utanför portarna samt ny portbelysning.

Soprummet är förnyat och uppfräschat med sopsortering och återvinningshylla.

**Planerade arbeten**

Renovering av tvättstugan.

Fönsterbyte under våren 2013.

Rabatten vid lekplatsen förnyas.

Örturnor för medlemmarna vid grillplatsen.

Obligatorisk ventilationskontroll.

El-uttag för motorvärmare på parkeringsplatserna.

**Föreningens ekonomi**

## Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning tkr	4 406	4 097	3 985	3 835	3 906
Rörelseresultat tkr	419	-281	-72	592	275
Resultat efter finansiella poster tkr	199	-497	-147	448	48
Balansomslutning tkr	9 097	8 808	9 243	7 556	6 998
Årsavgift för bostäder kr/kvm	551	525	510	495	458
Fond för yttre underhåll tkr	906	806	954	554	454

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla nere kostnaderna samt underhålla fastigheten på ett tillfredsställande sätt.

Avgifterna höjs med 5% från och med 2013-01-01.

*K*

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	199 080
Balanserad förlust	- <u>497 347</u>
Summa fritt eget kapital	- 298 267

**Styrelsen föreslår följande dispositioner**

Summa fritt eget kapital	- 298 267
Reservering till fond för yttre underhåll 2013	- <u>100 000</u>
Balanseras i ny räkning	- 398 267

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.



**BRF Blidö 1**

Org nr 702001-3947

**Årsredovisning 2012**

Sid 7 (11)

**RESULTATRÄKNINGAR 120101 - 121231**

	2012	2011
	Not	
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1 <u>4 406 055</u>	<u>4 096 903</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Underhållskostnader	-768 295	-1 473 493
Driftkostnader	-2 523 352	-2 282 701
Fastighetsskatt	-163 600	-153 995
Korr fastighetsskatt 2008	0	0
Avskrivningar	2 <u>-376 932</u>	<u>-376 932</u>
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<u>-3 832 179</u>	<u>-4 287 121</u>
<b>Bruttoresultat</b>	573 876	-190 218
Administrationskostnader	3 -155 154	-90 868
<b>Rörelseresultat</b>	418 722	-281 086
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>		
Ränteintäkter	4 5 442	7 665
Räntekostnader	5 <u>-225 084</u>	<u>-224 571</u>
	<u>-219 642</u>	<u>-216 906</u>
Resultat efter finansiella poster	199 080	-497 992
<b>Årets resultat</b>	<b>199 080</b>	<b>-497 992</b>



**BRF Blidö 1**

Org nr 702001-3947

**BALANSRÄKNINGAR**

	2012 12 31	2011 12 31
	<i>Not</i>	
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Materiella anläggningstillgångar	2 7 354 148	7 731 080
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<u>7 354 148</u>	<u>7 731 080</u>
Finansiella anläggningstillgångar	7 200 012	200 012
Pågående arbeten	131 250	0
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	303 921	289 293
Skattefordran	75 869	100 251
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<u>379 790</u>	<u>389 544</u>
<b>Kassa och bank</b>	<b>8 1 032 184</b>	<b>487 800</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>9 097 384</b>	<b>8 808 436</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>	9	
Inbetalda insatser	404 600	404 600
Fond för yttre underhåll	6 906 205	806 205
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<u>1 310 805</u>	<u>1 210 805</u>
<b>Fritt eget kapital</b>	9	
Balanserat resultat	-497 347	100 645
Årets resultat	199 080	-497 992
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<u>-298 267</u>	<u>-397 347</u>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 7 355 000	7 355 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<u>7 355 000</u>	<u>7 355 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskottshyror och årsavgifter	200 015	346 437
Leverantörsskulder	336 188	156 567
Källskatt o sociala avgifter	3 929	24 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 714	112 122
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<u>729 846</u>	<u>639 978</u>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>	<b>9 097 384</b>	<b>8 808 436</b>
<b>Poster inom linjen</b>		
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	7 355 000	7 355 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

K

**BRF Blidö 1**

Org nr 702001-3947

**Noter****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

**Avskrivningar**

Inga avskrivningar sker på fastigheten men fasaderna skrivs av med 3,33% på anskaffningsvärdet. Byte garageportar skrivs av med 10%. Ingredling av värmesystemet skrivs av med 10%.

**Fond för yttre underhåll**

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3% av anskaffningsvärdet.

**Fordringar**

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	<b>2012 12 31</b>	<b>2011 12 31</b>
<b>Not 1, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 496 605	3 330 156
Hyror lokaler	590 315	578 452
Hyror garage o p-platser	173 966	169 859
Övriga intäkter	951	811
Försäkringsersättningar	144 218	0
Återbetalning inkomstskatt 2007-2009	0	17 625
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>4 406 055</u>	<u>4 096 903</u>
<b>Not 2, Materiella anläggningstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	<u>13 777 263</u>	<u>13 777 263</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader	<u>13 777 263</u>	<u>13 777 263</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-6 046 183	-5 669 251
Årets avskrivningar byggnad	-162 898	-162 898
Årets avskrivningar garageportar	-47 813	-47 813
Årets avskrivningar värmeinreglering	-83 500	-83 500
Årets avskrivning renovering lokal	-45 055	-45 055
Årets avskrivningar omläggning tak	-37 666	-37 666
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-6 423 115</u>	<u>-6 046 183</u>
Netto bokfört värde byggnader	7 354 148	7 731 080
Taxeringsvärde byggnad	44 238 000	44 238 000
Taxeringsvärde mark	<u>23 107 000</u>	<u>23 107 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<u>67 345 000</u>	<u>67 345 000</u>

K

**Not 3 Administrationskostnader**

Arvode styrelsen	-88 000	-50 000
Sociala kostnader	-28 579	-10 138
Kostnader revision	-33 875	-29 875
Övriga administrativa kostnader	-4 700	-855
<b>Summa administrationskostnader</b>	<u>-155 154</u>	<u>-90 868</u>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	5 442	7 665
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>5 442</u>	<u>7 665</u>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	-225 084	-224 571
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<u>-225 084</u>	<u>-224 571</u>

**Not 6 Föreningens fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	806 205	953 835
Uttag fond för yttre underhåll	0	-247 630
Avsättning enl stämmobeslut	100 000	100 000
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<u>906 205</u>	<u>806 205</u>

**Not 7 Finansiella anläggningstillgångar**

Garage ( soprum )	199 512	199 512
Andel Borätterna	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<u>200 012</u>	<u>200 012</u>

**Not 8 Kassa PG och Bank**

Kassa, Bank och Plusgiro	1 032 184	487 800
<b>Summa likvida medel</b>	<u>1 032 184</u>	<u>487 800</u>

**Not 9 Eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	404 600	806 205	100 645	-497 992
Överföring resultat		100 000	-597 992	497 992
Uttag yttre fond		0	0	
Årets resultat				199 080
<b>Vid årets slut</b>	<u>404 600</u>	<u>906 205</u>	<u>-497 347</u>	<u>199 080</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**  
Swedbank Hypotek  
**Summa skulder till kreditinstitut**

7 355 000  
7 355 000

7 355 000  
7 355 000

Underskrift Styrelsen  
Stockholm 2013



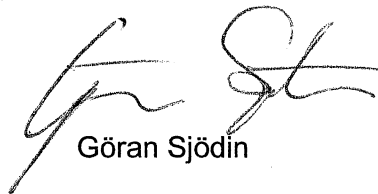
Cecilia Lagrelius  
Ordförande



Kristina Zettergren



Maria Larsson

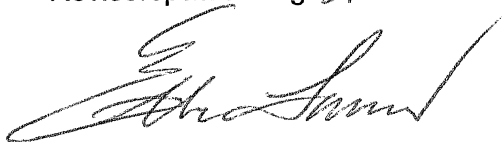


Göran Sjödin



Nenadisa Blagojevic

Revisorspåteckning *stockholm 2013-04-17*



Ebbe Larsson  
Godkänd revisor



Jonny Carlsson  
Av föreningen utsedd intrenrevisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Blidö 1  
Org.nr. 702001-3947

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blidö 1 för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Blidö 1 för år 2012.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2013



Ebbe Larsson  
Godkänd revisor



Jonny Carlsson  
Av föreningen utsedd internrevisor

# BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

## Specifikation

### Underhållskostnader

	2012 12 31	2011 12 31
4390 Försäkringsskador	230 101	73 102
4520 Underhåll lokaler	4 621	271 626
4530 Förvaltning utöver avtal	84 778	12 111
4541 Underhåll sanitet	25 945	210 337
4542 Underhåll värmeanläggning	1 754	0
4543 Underhåll ventilationsanläggning	52 558	72 133
4544 Underhåll elanläggningar	81 180	1 425
4545 Underhåll kabel/TV/Porttel	229	9 380
4546 Underhåll hissar	13 318	55 928
4547 Underhåll tvättstugor	18 505	3 549
4550 Fastighetsunderhåll	96 186	256 256
4560 Markunderhåll	159 120	506 409
4590 Skadegörelse	0	1 237
<b>Summa</b>	<b>768 295</b>	<b>1 473 493</b>

### Driftkostnader

4120 Inre skötsel städ	122 222	120 971
4161 Yttre skötsel sommar	116 471	111 301
4162 Yttre skötsel vinter	210 750	73 573
4610 Elavgifter	102 780	121 292
4623 Fjärrvärme	774 868	698 723
4630 Vatten	114 990	122 004
4640 Sophämtning	119 069	90 390
4711 Fastighetsförsäkring	75 206	72 663
4730 Jour	3 576	1 579
4741 Tomträttsavgäld	393 600	393 600
4760 Kabel-TV	122 106	119 831
4790 Övrigt	19 959	19 303
6400 FFAB enligt kontrakt	336 192	326 400
6570 Bankkostnader	6 592	6 100
6981 Medlems- och föreningsavgifter	4 971	4 971
<b>Summa</b>	<b>2 523 352</b>	<b>2 282 701</b>

Brf Blidö  
Org nr 702001-3947

## Specifikationer

### Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	83 103,00
Stockholms Gatukontor	98 400,00
Com Hem	31 385,00
Nomor	3 561,00
IL Recycling Service	2 584,00
Farsta Förvaltning AB	84 888,00
	<u>303 921,00</u>

### Upplupna kostnader

E.ON	7 632,00
Fortum El	3 931,00
IL Recycling Service	6 359,00
Fjärrvärmen	129 221,00
Hus & Villaträdgårdar	9 333,00
AB Takvörn	19 238,00
Revisionsarvode	14 000,00
	<u>189 714,00</u>