

Bostadsrättsföreningen Blidö 1

Org. nr. 702001-3947



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2014

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLIDÖ 1

Org nr 702001-3947

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2014

Årsredovisning 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blidö 1 organisationsnummer 702001-3947 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2014.

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 2014 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.



Taxeringsvärdet för 2014 uppgår till 73 580 000 kr varav 47 154 000 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. 2017-12-31.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Hunddaghem	70	2015-09-30
Hunddaghem	50	2015-09-30
Lagerlokal	19	2015-09-30
Lagerlokal	19	2015-09-30
Grossist och detaljistförsäljning	308	2016-09-30
Kontorsverksamhet	299	2016-09-30
Lagerlokal	19	2015-09-30
Lager	19	2015-09-30
Lager	100	Tills vidare med 3 mån uppsägning
Lagerlokal	14,7	2015-09-30
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

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	551	525	510
Lån/kvm bostadsrättsyta	1792	1792	1160	1160	1160
Elkostnad/kvm totalyta	14	15	14	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	103	109	104	94	101
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	15	16	13

Genomförda åtgärder

1995-1996 Fasadrenovering
2000 PCB inventering

2003	Ombyggnad hissar
2005	Ombyggnad garage
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
-2013	Förnyelse av park och asfaltytor har utförts löpande genom åren
2012	Ombyggnad garage till källsorteringsrum
2013	Fönsterbyte i föreningen
2013	Renovering av tvättstugan
2014	Uppdatering av föreningens brandskydd
2014	Fiberteknik till Internet/TV/Telefon har installerats

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 14 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 fastighetsskötsel.

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

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-15 bestått av

Cecilia Lagrelius	Ordförande
Kristina Zettergren	Sekreterare
Daniel Larsson	Kassör



Göran Sjödin	Ledamot
Maria Larsson	Ledamot

Marcus Karlberg	Suppleant
Conny Zetterman	Suppleant

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

Under året har styrelsen hållit 10 stycken protokollförda möten.

Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 101 000 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

Jonas Helleklint, extern	ordinarie
Jonny Carlsson	ordinarie

Johanna Strandroth, extern	suppleant
Mirjana Selmdal	suppleant

Valberedning

Mats Widén	sammankallande
Margareta Weland	

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2013-10-04.

Verksamhet under året som gått

Utöver det löpande underhållet har följande arbeten utförts:

I lokalen Boforsgatan 1 har dagvattenstammarna renoverats/infodrats samt gamla kallvattenrör bytts ut och personalutrymmet renoverats

Arbetet med åtgärder av ventilationen (OVK) har pågått.

Byte av belysning i källare garage och på vind har fortgått.

Trapphusmålning samt byte belysningsarmaturer har påbörjats.

Skogsdungen har slyrensats ordentligt.

Föreningens brandskydd har uppgraderats.

Fibertekniken till Internet/TV/Telefon har driftsatts.

Byte av träd vid föreningens parkering.

Ny Städfirma `Städhuset AB`.

Entrémattor utbytta.



Planerade arbeten

Godkännande av OVK besiktningen.

Belysning med rörelsedetektor i trapphus, källare, garage och vind inkl nödbelysning färdigställs.

Trapphusmålningen färdigställs.

Skapa en lektya och odlingslådor för medlemmar.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning tkr	4445	4 439	4 406	4 097	3 985
Rörelseresultat tkr	-807	799	419	-281	-72
Resultat efter finansiella poster tkr	-999	604	199	-497	-147
Balansomslutning tkr	12 527	13 383	9 097	8 808	9 243
Årsavgift för bostäder kr/kvm	579	579	551	525	510
Fond för yttre underhåll tkr	1 106	1 006	906	806	954

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

Avgifterna hålls oförändrade från och med 2015-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	- 999 006
Balanserat resultat	105 365
Summa fritt eget kapital	- 893 641

Styrelsen föreslår följande dispositioner

Summa fritt eget kapital	- 893 641
Reservering till fond för yttre underhåll 2015	<u>- 100 000</u>
Balanseras i ny räkning	- 993 641

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 2014

Sid 7 (11)

RESULTATRÄKNING 140101 - 141231**2014****2013**

Not

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 4 444 7644 439 482**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-1 881 245

-264 028

Driftkostnader

-2 510 679

-2 488 420

Fastighetsskatt

-136 420

-161 475

Avskrivningar

2 -554 411-558 146**Summa fastighetskostnader**-5 082 755-3 472 069**Bruttoresultat**

-637 991

967 413

Administrationskostnader

3 -168 612

-168 836

Rörelseresultat

-806 603

798 577

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

4 630

981

Räntekostnader

5 -193 033-195 925-192 403-194 944**Årets resultat****-999 006****603 633**

7

BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

BALANSRÄKNINGAR**2014 12 31****2013 12 31**

Not

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2 11 386 746

11 941 157

Summa materiella anläggningstillgångar

11 386 746

11 941 157

Finansiella anläggningstillgångar

7 200 012

200 012

Omsättningstillgångar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

292 921

310 004

Kundfordringar

2 114

2 114

Skattefordran

89 246

76 388

Summa omsättningstillgångar

384 281

388 506

Kassa och bank

8 556 203

853 208

SUMMA TILLGÅNGAR

12 527 242

13 382 883

SKULDER OCH EGET KAPITAL**Bundet eget kapital**

9

Inbetalda insatser

404 600

404 600

Fond för yttre underhåll

6 1 106 205

1 006 205

Summa bundet eget kapital

1 510 805

1 410 805

Fritt eget kapital

9

Balanserat resultat

105 365

-398 267

Årets resultat

-999 006

603 633

Summa fritt eget kapital

-893 641

205 366

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10 11 355 000

11 355 000

Summa långfristiga skulder

11 355 000

11 355 000

Kortfristiga skulder

Förskottshyror och årsavgifter

264 721

218 277

Leverantörsskulder

45 504

44 740

Källskatt o sociala avgifter

60 736

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

184 117

148 695

Summa kortfristiga skulder

555 078

411 712

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

12 527 242

13 382 883

Poster inom linjen

Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar

11 355 000

11 355 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

Noter**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Övergången har för föreningen inneburit att materiella anläggningstillgångar delats upp på betydande komponenter. Komponenterna skrivs av över nyttjandeperioden enligt de regler som gäller i BFNAR 2012:1.

Jämförelsetalen i årsredovisningen har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångar delas upp på betydande komponenter som skrivs av linjärt över komponenternas bedömda nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Innan färdigställande redovisas investeringarna som pågående arbeten.

Fond för yttre underhåll

Minimiansättning 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.

Not 1, Nettoomsättning	2014 12 31	2013 12 31
Årsavgifter		
Hyror lokaler	3 671 432	3 671 432
Hyror garage o p-platser	597 168	592 101
Övriga intäkter	175 008	174 729
Summa nettoomsättning	<u>1 156</u>	<u>1 220</u>
	4 444 764	4 439 482
Not 2, Materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	18 922 418	13 777 263
Årets anskaffningar	<u>0</u>	<u>5 145 155</u>
Utgående anskaffningsvärde byggnader	18 922 418	18 922 418
Ingående avskrivningar byggnader	-6 981 261	-6 423 115
Årets avskrivning byggnad	<u>-554 411</u>	<u>-558 146</u>
Utgående ack avskrivningar byggnader	-7 535 672	-6 981 261
Netto bokfört värde byggnader	-7 535 672	-6 981 261

Taxeringsvärde byggnad	47 154 000	47 154 000
Taxeringsvärde mark	26 426 000	26 426 000
Summa taxeringsvärde	73 580 000	73 580 000

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-95 000	-101 000
Sociala kostnader	-29 836	-29 836
Kostnader revision	-35 375	-30 125
Övriga administrativa kostnader	-8 401	-7 875
Summa administrationskostnader	-168 612	-168 836

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	630	981
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	630	981

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-193 033	-195 925
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-193 033	-195 925

Not 6 Föreningens fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	1 006 205	906 205
Avsättning enl stämmobeslut	100 000	100 000
Summa fond för yttre underhåll	1 106 205	1 006 205

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

Garage (soprum)	199 512	199 512
Andel Borätterna	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar	200 012	200 012

Not 8 Kassa PG och Bank

Kassa, Bank och Plusgiro	556 203	853 208
Summa likvida medel	556 203	853 208

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början				
Överföring resultat	404 600	1 006 205	-398 267	603 633
Uttag yttre fond		100 000	503 633	-603 633
Årets resultat		0	0	
Vid årets slut				-999 006
	404 600	1 106 205	105 366	-999 006

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Hypotek

7 355 000

7 355 000

Swedbank Hypotek

4 000 000

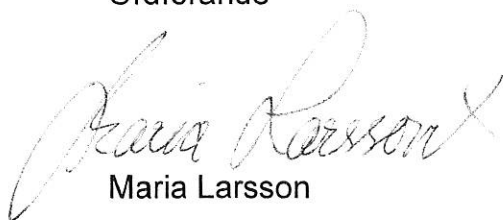
4 000 000

Summa skulder till kreditinstitut11 355 00011 355 000

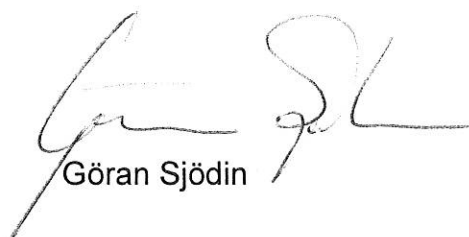
Farsta 2015 23/4

Cecilia Lagrelius
Ordförande

Kristina Zettergren



Maria Larsson



Göran Sjödin



Daniel Larsson

Stockholm 2015 -04-23

Jonas Helleklint
Aukt revisorJonny Carlsson
Av föreningen utsedd internrevisor

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 2014.

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 revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade 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 2014 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 av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Blidö 1 för år 2014.

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 23 april 2015



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Jonny Carlsson
Förtroendevald revisor