

Bostadsrättsföreningen Blidö 1

Org. nr. 702001-3947



ÅRSREDOVISNING

För räkenskapsåret 2015

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLIDÖ 1

Org nr 702001-3947

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2015

Årsredovisning 2015

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blidö 1 organisationsnummer 702001-3947 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2015.

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 2015 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.



Taxeringsvärdet för 2015 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	2016-09-30
Hunddaghem	50	2016-09-30
Lagerlokal	19	2016-09-30
Lagerlokal	19	2016-09-30
Grossist och detaljistförsäljning	308	2016-09-30
Kontorsverksamhet	299	2016-09-30
Lagerlokal	19	2016-09-30
Lager	19	2016-09-30
Lager	100	Tills vidare med 3 mån uppsägning
Lagerlokal	14,7	2016-09-30
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	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	579	551	525
Lån/kvm bostadsrättsyta	1949	1792	1792	1160	1160
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	15	14	16
Värmekostnad/kvm totalyta	101	103	109	104	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	16	16	15	16

Genomförda åtgärder

1995-1996 Fasadrenovering
2000 PCB inventering

2003	Ombyggnad hissar
2005	Ombyggnad garage till soprum
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 soprum till källsorteringsrum
2013	Fönsterbyte i föreningen
2013	Renovering av tvättstugan
2014	Uppdatering av föreningens brandskydd
2014	Fiberteknik till Internet/TV/Telefon har installerats
2015	OVK besiktning godkänd
2015	Målning trapphus och entréer samt byte armaturer i samtliga allmänna utrymmen
2015	Lekplatsen har iordningställts

Enligt föreningens stadgar avsätts årligen till fonden för yttre underhåll 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 15 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 2015-05-21 bestått av

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

Stefan Carlsten	Suppleant
Conny Zetterman	Suppleant

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

Under året har styrelsen hållit 11 stycken protokollförda möten.
Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95 500 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:

Godkännande av OVK besiktningen.

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

Trapphusmålningen färdigställs.

Twisterbehandling av entrégolv samt stenpolering golv i trapphus

Byte entrétavlor

Lekplatsen har iordningställt
Byte golvmattor i lokal Bof 1 1tr
Nytt hisskötsselföretag City Hiss AB har upphandlats

Planerade arbeten
Traditionellt stambyte

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning tkr	4 882	4 445	4 439	4 406	4 097
Rörelseresultat tkr	-463	-807	799	419	-281
Resultat efter finansiella poster tkr	-559	-999	604	199	-497
Balansomslutning tkr	13 090	12 527	13 383	9 097	8 808
Årsavgift för bostäder kr/kvm	579	579	579	551	525
Fond för yttre underhåll tkr	1 206	1 106	1 006	906	806

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 2016-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	- 559 283
Balanserat resultat	- 993 641
Summa fritt eget kapital	-1 552 924

Styrelsen föreslår följande dispositioner

Summa fritt eget kapital	-1 552 924
Reservering till fond för yttre underhåll 2016	- 100 000
Balanseras i ny räkning	-1 652 924

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 2015

Sid 7 (11)

RESULTATRÄKNING 150101 - 151231**2015****2014**

Not

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 4 882 1644 444 764**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-2 006 867

-1 881 245

Driftkostnader

-2 461 920

-2 510 679

Fastighetsskatt

-151 455

-136 420

Avskrivningar

2 -554 411-554 411**Summa fastighetskostnader**-5 174 653-5 082 755**Bruttoresultat**

-292 489

-637 991

Administrationskostnader

3 -170 983

-168 612

Rörelseresultat

-463 472

-806 603

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

4 624

630

Räntekostnader

5 -96 436-193 033-95 812-192 403**Resultat efter finansiella poster**

-559 284

-999 006

Årets resultat**-559 284****-999 006**

BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

BALANSRÄKNINGAR

	2015 12 31	2014 12 31
Not		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 10 832 335	11 386 746
Summa materiella anläggningstillgångar	10 832 335	11 386 746
Finansiella anläggningstillgångar	7 200 012	200 012
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	302 423	292 921
Kundfordringar	0	2 114
Skattefordran	87 660	89 246
Summa omsättningstillgångar	390 083	384 281
Kassa och bank	8 1 667 979	556 203
SUMMA TILLGÅNGAR	13 090 409	12 527 242
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	9	
Inbetalda insatser	404 600	404 600
Fond för yttre underhåll	6 1 206 205	1 106 205
Summa bundet eget kapital	1 610 805	1 510 805
Fritt eget kapital	9	
Balanserat resultat	-993 641	105 365
Årets resultat	-559 283	-999 006
Summa fritt eget kapital	-1 552 924	-893 641
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 12 355 000	11 355 000
Summa långfristiga skulder	12 355 000	11 355 000
Kortfristiga skulder		
Förskottshyror och årsavgifter	262 663	264 721
Leverantörsskulder	259 111	45 504
Källskatt o sociala avgifter	0	60 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	155 754	184 117
Summa kortfristiga skulder	677 528	555 078
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 090 409	12 527 242
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	12 355 000	11 355 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

Noter

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt ugift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Avskrivningar Byggnader är 3 % av anskaffningsvärdet

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

	2015 12 31	2014 12 31
Årsavgifter	3 670 685	3 671 432
Hyrer lokaler	613 200	597 168
Hyrer garage o p-platser	200 408	175 008
Försäkringsersättningar	397 390	0
Övriga intäkter	481	1 156
Summa nettoomsättning	4 882 164	4 444 764

Not 2, Materiella anläggningstillgångar

Ingående anskaffningsvärde	18 922 418	18 922 418
Årets anskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde byggnader	18 922 418	18 922 418
Ingående avskrivningar byggnader	-7 535 672	-6 981 261
Årets avskrivning byggnad	-554 411	-554 411
Utgående ack avskrivningar byggnader	-8 090 083	-7 535 672
Netto bokfört värde byggnader	10 832 335	11 386 746

Taxeringsvärde byggnad	47 154 000	47 154 000
Taxeringsvärde mark	26 426 000	26 426 000
Summa taxeringsvärde	<u>73 580 000</u>	<u>73 580 000</u>

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-95 500	-95 000
Sociala kostnader	-30 949	-29 836
Kostnader revision	-39 125	-35 375
Övriga administrativa kostnader	-5 409	-8 401
Summa administrationskostnader	<u>-170 983</u>	<u>-168 612</u>

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	624	630
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>624</u>	<u>630</u>

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-96 436	-193 033
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>-96 436</u>	<u>-193 033</u>

Not 6 Föreningens fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	1 106 205	1 006 205
Avsättning enl stämmobeslut	100 000	100 000
Summa fond för yttre underhåll	<u>1 206 205</u>	<u>1 106 205</u>

Not 7 Finansiella anläggningstillgångar

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

Not 8 Kassa PG och Bank

Kassa, Bank och Plusgiro	1 667 978	556 203
Summa likvida medel	<u>1 667 978</u>	<u>556 203</u>

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	404 600	1 106 205	105 365	-999 006
Överföring resultat			-999 006	999 006
Årets avsättning fond		100 000	-100 000	
Årets resultat				-559 284
Vid årets slut	<u>404 600</u>	<u>1 206 205</u>	<u>-993 641</u>	<u>-559 284</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Hypotek

7 355 000

7 355 000

Swedbank Hypotek

5 000 000

4 000 000

Summa skulder till kreditinstitut12 355 00011 355 000

Farsta 2016 -04-16

Cecilia Lagrelus
Ordförande

Kristina Zettergren



Daniel Larsson

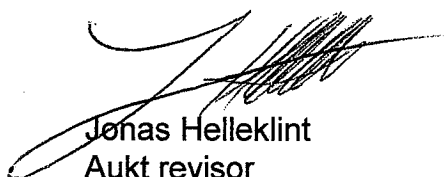
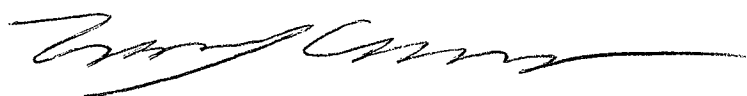


Göran Sjödin



Conny Zetterman

Stockholm 2016 -04-21

Jonas Helleklint
Aukt revisorJonny Carlsson
Av föreningen utsedd internrevisor

Specifikation

Underhållskostnader

	2015 12 31	2014 12 31
4390 Försäkringsskador	626 385	49 500
4520 Underhåll lokaler	46 069	309 981
4530 Renovering badrum	0	43 011
4541 Underhåll sanitet	72 170	250 119
4542 Underhåll värmeanläggning	0	900
4543 Underhåll ventilationsanläggning	16 069	287 569
4544 Underhåll elanläggningar	321 824	28 232
4545 Underhåll kabel/TV/Porttel	71 990	312 041
4546 Underhåll hissar	101 517	90 569
4547 Underhåll tvättstugor	2 951	5 354
4550 Fastighetsunderhåll	527 739	311 105
4560 Markunderhåll	218 369	186 264
4590 Skadegörelse	1 785	6 600
Summa	2 006 867	1 881 245

Driftkostnader

4120 Inre skötsel städ	119 188	114 907
4161 Yttre skötsel sommar	121 248	119 316
4162 Yttre skötsel vinter	52 407	84 453
4610 Elavgifter	88 697	107 099
4623 Fjärrvärme	750 532	768 071
4630 Vatten	118 584	115 677
4640 Sophämtning	143 211	193 002
4711 Fastighetsförsäkring	89 876	87 258
4730 Jour	20 292	1 754
4741 Tomträttsavgäld	393 600	393 600
4760 Kabel-TV	63 644	123 482
4761 Bredband	83 184	29 090
4790 Övrigt	25 553	21 435
6351 Kundförluster	36 321	0
6400 FFAB enligt kontrakt	339 552	339 552
6570 Bankkostnader	11 081	7 033
6981 Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Summa	2 461 920	2 510 679

Brf Blidö
Org nr 702001-3947

Specifikationer

Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	98 865,00
Stockholms Gatukontor	98 400,00
Com Hem	16 271,00
Nomor	3 999,00
Farsta Förvaltning AB	84 888,00
	<u>302 423,00</u>

Upplupna kostnader

E.ON	4 341,00
Fortum El	3 745,00
Hans Andersson Recycling	4 308,00
Fortum Fjärrvärme	104 948,00
Hus & Villaträdgårdar	10 018,00
Swedbank	525,00
Fagerborgs VVS	9 645,00
Kone Hissar	4 223,75
Revisionsarvode	14 000,00
	<u>155 753,75</u>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Blidö 1 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Blidö 1 för år 2015.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

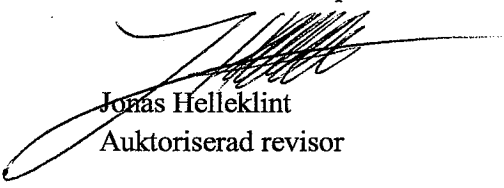
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 21 april 2016



Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blidö 1

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 för Bostadsrättsföreningen Blidö 1. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

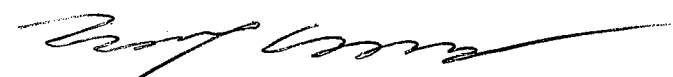
Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2016-04-16



Jonny Carlsson