

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLIDÖ 1

Org nr 702001-3947

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Årsredovisning 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blidö 1 organisationsnummer 702001-3947 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2013.

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 2013 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet för 2013 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. 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	2014-09-30
Hunddaghem	50	2014-09-30
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	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	551	525	510	495
Lån/kvm bostadsrättsyta	1792	1160	1160	1160	868
Elkostnad/kvm totalyta	15	14	16	17	13
Värmekostnad/kvm totalyta	109	104	94	101	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	15	16	13	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

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 7 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 2013-05-23 bestått av

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

Daniel Larsson	Suppleant
Marcus Karlberg	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 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:

Fönsterbyte.

Renovering av tvättstugeavdelningen.

Ytbehandling skyltfönster och entréportar i lokaler Boforsgatan 1-3.

Ovk besiktning.

Asfaltgupp på uppfarten till huset

Rabatten vid lekplatsen är förnyad

Örtunnor för medlemmarna vid grillplatsen

Planerade arbeten

Åtgärder efter Ovk besiktningen.

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

Slyrensa skogsdungen ordentligt.

Skapa en lekyta och odlingslådor för medlemmar. Fräscha upp personalutrymmen i butikslokalen. Koppla på fibertekniken till Internet/TV/Telefon.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning tkr	4 439	4 406	4 097	3 985	3 835
Rörelseresultat tkr	799	419	-281	-72	592
Resultat efter finansiella poster tkr	604	199	-497	-147	448
Balansomslutning tkr	13 383	9 097	8 808	9 243	7 556
Årsavgift för bostäder kr/kvm	579	551	525	510	495
Fond för yttre underhåll tkr	1 006	906	806	954	554

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 2014-01-01.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	603 633
Balanserad förlust	- <u>398 267</u>
Summa fritt eget kapital	205 366

Styrelsen föreslår följande dispositioner

Summa fritt eget kapital	205 366
Reservering till fond för yttre underhåll 2014	- <u>100 000</u>
Balanseras i ny räkning	105 366

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 2013

Sid 7 (11)

RESULTATRÄKNING 130101 - 131231**2013****2012**

Not

Rörelsens intäkter

Nettoomsättning

1 4 439 4824 406 055**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-264 028

-768 295

Driftkostnader

-2 488 420

-2 523 352

Fastighetsskatt

-161 475

-163 600

Avskrivningar

2 -558 146-376 932**Summa fastighetskostnader**-3 472 069-3 832 179**Bruttoresultat**

967 413

573 876

Administrationskostnader

3 -168 836

-155 154

Rörelseresultat

798 577

418 722

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

4 981

5 442

Räntekostnader

5 -195 925-225 084-194 944-219 642**Årets resultat****603 633****199 080**

BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

BALANSRÄKNINGAR

	2013 12 31	2012 12 31
	<i>Not</i>	
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 11 941 157	7 354 148
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>11 941 157</u>	<u>7 354 148</u>
Finansiella anläggningstillgångar	7 200 012	200 012
Pågående arbeten	0	131 250
Omsättningstillgångar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	310 004	303 921
Kundfordringar	2 114	0
Skattefordran	76 388	75 869
Summa omsättningstillgångar	<u>388 506</u>	<u>379 790</u>
Kassa och bank	8 853 208	1 032 184
SUMMA TILLGÅNGAR	13 382 883	9 097 384
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	9	
Inbetalda insatser	404 600	404 600
Fond för yttre underhåll	6 1 006 205	906 205
Summa bundet eget kapital	<u>1 410 805</u>	<u>1 310 805</u>
Fritt eget kapital	9	
Balanserat resultat	-398 267	-497 347
Årets resultat	603 633	199 080
Summa fritt eget kapital	<u>205 366</u>	<u>-298 267</u>
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 11 355 000	7 355 000
Summa långfristiga skulder	<u>11 355 000</u>	<u>7 355 000</u>
Kortfristiga skulder		
Förskottshyror och årsavgifter	218 277	200 015
Leverantörsskulder	44 740	336 188
Källskatt o sociala avgifter	0	3 929
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	148 695	189 714
Summa kortfristiga skulder	<u>411 712</u>	<u>729 846</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	13 382 883	9 097 384
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter Fastighetsinteckningar	11 355 000	7 355 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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.

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

Ingredning av värmesystemet skrivs av med 10%.

Renovering lokal med 3 % . Omläggning tak med 5 %.

Avskrivning fönsterbyte skrivs av med 2,5% samt renovering tvättstuga med 8,35%

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.

	2013 12 31	2012 12 31
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 671 432	3 496 605
Hyror lokaler	592 101	590 315
Hyror garage o p-platser	174 729	173 966
Övriga intäkter	1 220	951
Försäkringsersättningar	0	144 218
Summa nettoomsättning	<u>4 439 482</u>	<u>4 406 055</u>
Not 2, Materiella anläggningstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	13 777 263	13 777 263
Ingående anskaffningsvärde tvättstugerep	901 455	0
Ingående anskaffningsvärde fönsterbyte	4 243 700	0
Utgående anskaffningsvärde byggnader	<u>18 922 418</u>	<u>13 777 263</u>
Ingående avskrivningar byggnader	-6 423 115	-6 046 183
Årets avskrivning byggnad	-162 898	-162 898
Årets avskrivning 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
Årets avskrivning rep tvättstuga	-75 121	0
Årets avskrivningar fönsterbyte	-106 093	0
Utgående ack avskrivningar byggnader	<u>-6 981 261</u>	<u>-6 423 115</u>
Netto bokfört värde byggnader	11 941 157	7 354 148
Taxeringsvärde byggnad	47 154 000	44 238 000
Taxeringsvärde mark	26 426 000	23 107 000
Summa taxeringsvärde	<u>73 580 000</u>	<u>67 345 000</u>

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-101 000	-88 000
Sociala kostnader	-29 836	-28 579
Kostnader revision	-30 125	-33 875
Övriga administrativa kostnader	-7 875	-4 700
Summa administrationskostnader	-168 836	-155 154

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	981	5 442
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	981	5 442

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-195 925	-225 084
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-195 925	-225 084

Not 6 Föreningens fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	906 205	806 205
Uttag fond för yttre underhåll	0	0
Avsättning enl stämmobeslut	100 000	100 000
Summa fond för yttre underhåll	1 006 205	906 205

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	853 208	1 032 184
Summa likvida medel	853 208	1 032 184

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	404 600	906 205	-497 347	199 080
Överföring resultat		100 000	99 080	-199 080
Uttag yttre fond		0	0	
Årets resultat				603 633
Vid årets slut	404 600	1 006 205	-398 267	603 633

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Hypotek

11 355 000

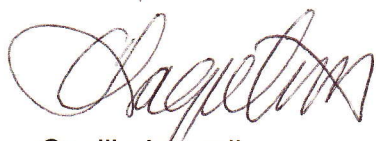
7 355 000

Summa skulder till kreditinstitut

11 355 000

7 355 000

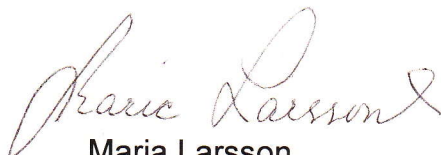
Första 24 april 2014



Cecilia Lagrelius
Ordförande



Kristina Zettergren



Maria Larsson



Göran Sjödin



Nenadisa Blagojevic

Revisorspåteckning

Stockholm 2014 - 04 - 24



Jonas Helleklint
Aukt 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 2013.

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 revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred 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 2013 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 2013.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 24 april 2014



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Jonny Carlsson
Förtroendevald revisor

BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

Specifikation

Underhållskostnader

	2013 12 31	2012 12 31
4390 Försäkringsskador	0	230 101
4520 Underhåll lokaler	11 781	4 621
4530 Förvaltning utöver avtal	0	84 778
4541 Underhåll sanitet	29 605	25 945
4542 Underhåll värmeanläggning	938	1 754
4543 Underhåll ventilationsanläggning	52 963	52 558
4544 Underhåll elanläggningar	6 697	81 180
4545 Underhåll kabel/TV/Porttel	0	229
4546 Underhåll hissar	33 752	13 318
4547 Underhåll tvättstugor	4 276	18 505
4550 Fastighetsunderhåll	93 673	96 186
4560 Markunderhåll	22 694	159 120
4590 Skadegörelse	7 649	0
Summa	264 028	768 295

Driftkostnader

4120 Inre skötsel städ	119 962	122 222
4161 Yttre skötsel sommar	117 795	116 471
4162 Yttre skötsel vinter	77 228	210 750
4610 Elavgifter	110 905	102 780
4623 Fjärrvärme	807 805	774 868
4630 Vatten	119 557	114 990
4640 Sophämtning	150 509	119 069
4711 Fastighetsförsäkring	83 103	75 206
4730 Jour	-264	3 576
4741 Tomträttsavgäld	393 600	393 600
4760 Kabel-TV	125 552	122 106
4761 Bredband	1 438	0
4790 Övrigt	28 395	19 959
6400 FFAB enligt kontrakt	339 552	336 192
6570 Bankkostnader	8 275	6 592
6981 Medlems- och föreningsavgifter	5 008	4 971
Summa	2 488 420	2 523 352

Brf Blidö
Org nr 702001-3947

Specifikationer

Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	87 258,00
Stockholms Gatukontor	98 400,00
Com Hem	32 022,00
Nomor	3 700,00
IL Recycling Service	3 735,00
Farsta Förvaltning AB	84 888,00
	<u>310 003,00</u>

Upplupna kostnader

E.ON	6 258,00
Fortum El	4 013,00
IL Recycling Service	7 807,00
Fortum Fjärrvärme	109 889,00
Hus & Villaträdgårdar	2 069,00
Swedbank	584,00
Kone Hissar	4 075,00
Revisionsarvode	14 000,00
	<u>148 695,00</u>