

**BRF BLIDÖ 1**  
Org nr 702001-3947

1 (12)

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BLIDÖ 1**

Org nr 702001-3947

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 2016

## **Årsredovisning 2016**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Blidö 1 organisationsnummer 702001-3947 i Stockholms kommun, avger härmed redovisning för tiden 1 januari - 31 december 2016.

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 2016 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet för 2016 uppgår till 78 668 000 kr varav 49 004 000 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>
Hunddaghäm	70	2017-09-30
Hunddaghäm	50	2017-09-30
Lagerlokal	19	2017-09-30
Lagerlokal	19	2017-09-30
Grossist och detaljstförsäljning	308	2019-09-30
Kontorsverksamhet	299	2019-09-30
Lagerlokal	19	2017-09-30
Lagerlokal	19	Tills vidare med 3 mån uppsägning
Lagerlokal	100	2017-09-30
Lagerlokal	14,7	2017-09-30
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

<b>Fastighetens tekniska status</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nyckeltal</b>					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	579	579	579	579	551
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 527	1 949	1 792	1 792	1160
Elkostnad/kvm totalyta	20	12	14	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	102	101	103	109	104
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	16	16	15

### 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 iordningställt
2016	Stambyte avlopp, vatten, el samt badrumsrenovering har påbörjats

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 9 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 2016-05-25 bestått av

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

Jimmy Henricsson	Suppleant
Peter Olofsson	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 114 850 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
----------------------------	-----------

### **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:  
Stambyte avlopp, vatten, el samt badrumsrenovering har påbörjats

**Planerade arbeten**  
Färdigställande av stambytet

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning tkr	4 500	4 882	4 445	4 439	4 406
Rörelseresultat tkr	953	-463	-807	799	419
Resultat efter finansiella poster tkr	904	-559	-999	604	199
Balansomslutning tkr	27 775	13 090	12 527	13 383	9 097
Årsavgift för bostäder kr/kvm	579	579	579	579	551
Fond för yttre underhåll tkr	1 306	1 205	1 106	1 006	906

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

Avgifterna för år 2017 höjs med 8 %.

**Förslag till resultatdisposition**

Stämman har att ta ställning till:

Årets resultat	903 865
Balanserat resultat	- 1 652 924
Summa fritt eget kapital	- 749 059

**Styrelsen föreslår följande dispositioner**

Summa fritt eget kapital	- 749 059
Reservering till fond för yttre underhåll 2017	- 100 000
Balanseras i ny räkning	- 849 059

**Föreningens ekonomiska ställning**

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

**BRF Blidö 1**

Sid 7 (12)

Org nr 702001-3947

**Årsredovisning 2016****RESULTATRÄKNING 160101 - 161231****2016****2015**

Not

**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

2 4 499 6234 882 164**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-180 413

-2 006 867

Driftkostnader

-2 459 511

-2 461 920

Fastighetsskatt

-154 460

-151 455

Avskrivningar

3 -554 411-554 411**Summa fastighetskostnader**-3 348 795-5 174 653**Bruttoresultat**

1 150 828

-292 489

Administrationskostnader

4 -198 299

-170 983

**Rörelseresultat**

952 529

-463 472

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter

5 592

624

Räntekostnader

6 -49 256-96 436-48 664-95 812**Årets resultat****903 865****-559 284**

**BRF Blidö 1**

Org nr 702001-3947

**BALANSRÄKNINGAR**

2016 12 31

2015 12 31

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

3 21 916 057

10 832 335

**Summa materiella anläggningstillgångar**

21 916 057

10 832 335

Finansiella anläggningstillgångar

8 200 012

200 012

**Omsättningstillgångar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

307 057

302 423

Skattefordran

85 247

87 660

**Summa omsättningstillgångar**

392 304

390 083

**Kassa och bank**

9 5 266 709

1 667 979

**SUMMA TILLGÅNGAR**

27 775 082

13 090 409

**SKULDER OCH EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Inbetalda insatser

404 600

404 600

Fond för yttre underhåll

7 1 306 205

1 206 205

**Summa bundet eget kapital**

1 710 805

1 610 805

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

-1 652 925

-993 641

Årets resultat

903 865

-559 283

**Summa fritt eget kapital**

-749 060

-1 552 924

**Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10 22 355 000

12 355 000

**Summa långfristiga skulder**

22 355 000

12 355 000

**Kortfristiga skulder**

Förskottshyror och årsavgifter

394 771

262 663

Leverantörsskulder

3 885 332

259 111

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

178 234

155 754

**Summa kortfristiga skulder**

4 458 337

677 528

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

27 775 082

13 090 409



**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	404 600	1 206 205	-993 641	-559 284
Överföring resultat			-559 284	559 284
Årets avsättning fond		100 000	-100 000	
Årets resultat				903 865
Vid årets slut	404 600	1 306 205	-1 652 925	903 865

**BRF Blidö 1**

Org nr 702001-3947

**Tilläggsupplysningar****Not 1. Redovisningsprinciper och värderingsprinciper**

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

**Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

**Materiella anläggningstillgångar**

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 utgift 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 2,9 % av anskaffningsvärdet

**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.

**Upplýsningar till enskilda poster****Not 2, Nettoomsättning**

Årsavgifter	3 668 444	3 670 685
Hyror lokaler	613 200	613 200
Hyror garage o p-platser	217 008	200 408
Försäkringsersättningar	0	397 390
Övriga intäkter	971	481
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 499 623</b>	<b>4 882 164</b>

**Not 3, 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	-8 090 083	-7 535 672
Årets avskrivning byggnad	-554 411	-554 411
Utgående ack avskrivningar byggnader	-8 644 494	-8 090 083
Pågående arbeten	11 638 133	0
Netto bokfört värde byggnader	21 916 057	10 832 335
Taxeringsvärde byggnad	49 004 000	47 154 000
Taxeringsvärde mark	29 664 000	26 426 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>78 668 000</b>	<b>73 580 000</b>

**Not 4 Administrationskostnader**

Arvode styrelsen och valberedning	-94 600	-95 500
Extra arvode enl stämmobeslut stamrenoverig	-20 250	0
Sociala kostnader	-37 213	-30 949
Kostnader revision	-35 750	-39 125
Övriga administrativa kostnader	-10 486	-5 409
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-198 299</b>	<b>-170 983</b>

**Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	592	624
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>592</b>	<b>624</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	-49 256	-96 436
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-49 256</b>	<b>-96 436</b>

**Not 7 Föreningens fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll vid årets ingång	1 206 205	1 106 205
Avsättning enl stämmobeslut	100 000	100 000
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<b>1 306 205</b>	<b>1 206 205</b>

**Not 8 Finansiella anläggningstillgångar**

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

**BRF Blidö 1**

Org nr 702001-3947

sid 12 (12)

**Not 9 Kassa och Bank**

Kassa, Bank	5 266 710	1 667 978
<b>Summa likvida medel</b>	<u>5 266 710</u>	<u>1 667 978</u>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Swedbank Hypotek	7 355 000	7 355 000
Swedbank Hypotek	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek	10 000 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<u>22 355 000</u>	<u>12 355 000</u>

**Not 11, Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	22 355 000	12 355 000
------------------------	------------	------------

Farsta 2017

Cecilia Lagrelius  
Ordförande

Kristina Zettergren

Daniel Larsson

Göran Sjödin

Conny Zetterman

Stockholm 2017

Jonas Helleklint  
Aukt revisorJonny Carlsson  
Av föreningen utsedd internrevisor

# BRF Blidö 1

Org nr 702001-3947

## Specifikation

### Underhållskostnader

	2016 12 31	2015 12 31
4390 Försäkringsskador	0	626 385
4520 Underhåll lokaler	0	46 069
4541 Underhåll sanitet	34 211	72 170
4542 Underhåll värmeanläggning	1 702	0
4543 Underhåll ventilationsanläggning	0	16 069
4544 Underhåll elanläggningar	9 697	321 824
4545 Underhåll kabel/TV/Porttel	2 695	71 990
4546 Underhåll hissar	70 709	101 517
4547 Underhåll tvättstugor	5 129	2 951
4550 Fastighetsunderhåll	44 960	527 739
4560 Markunderhåll	11 310	218 369
4590 Skadegörelse	0	1 785
<b>Summa</b>	<b>180 413</b>	<b>2 006 867</b>

### Driftkostnader

4120 Inre skötsel städ	74 549	119 188
4161 Yttre skötsel sommar	120 417	121 248
4162 Yttre skötsel vinter	101 963	52 407
4610 Elavgifter	144 761	88 697
4623 Fjärrvärme	757 947	750 532
4630 Vatten	131 746	118 584
4640 Sophämtning	101 764	143 211
4711 Fastighetsförsäkring	98 865	89 876
4730 Jour	4 157	20 292
4741 Tomträttsavgäld	393 600	393 600
4760 Kabel-TV	65 084	63 644
4761 Bredband	80 968	83 184
4790 Övrigt	34 018	25 553
6351 Kundförluster	0	36 321
6400 FFAB enligt kontrakt	339 552	339 552
6570 Bankkostnader	5 170	11 081
6981 Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
<b>Summa</b>	<b>2 459 511</b>	<b>2 461 920</b>

Brf Blidö  
Org nr 702001-3947

## Specifikationer

### Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	101 831,00
Stockholms Gatukontor	98 400,00
Com Hem	16 597,00
Nomor	4 323,00
Farsta Förvaltning AB	<u>85 906,00</u>
	307 057,00

### Upplupna kostnader

E.ON	16 526,00
Fortum EI	9 657,00
Fortum Fjärrvärme	103 127,00
Hus & Villaträdgårdar	34 338,00
Swedbank	586,00
Revisionsarvode	<u>14 000,00</u>
	178 234,00