

Årsredovisning

för

Brf Blå Kontur

716421-2461

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Blå Kontur får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1994-01-18. §2 har ändrats i ordalydelsen enligt stämmobeslut 2008-06-04.

Föreningen har sitt säte i Värmdö kommun, Stockholms län.

Föreningens fastighet, Ösby 1:213 bebyggdes 1991 är belägen i Gustavsberg i Värmdö kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 7 st tvåvåningshus innehållande 40 egeningångslägenheter samt gemensamhetsutrymmen med bl a kvarterslokal och grovtvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

Lägenheter

20 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Radhus

4 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 568 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på / Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet / 0,3 % gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 21 375 938 (40 951 308) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-10 bestått av:

		Valt till årsstämma
Maria Sundberg	Ordförande	t om 7 september 2016
Maria Holmberg	Ordförande	fr om 8 september 2016
Tina Olsson	Kassör	2017
Petra Sunnervik	Sekreterare	2017
Rosie Nordin	Ledamot	2018
Maria Holmberg	Ledamot	t om 7 september 2016
Linda Grill	Ledamot	fr om 8 september 2016
Björn Nihlén	Suppleant	2017

Revisorer

Ordinarie	Erik Åhsberg	Åhsbergs Revisionsbyrå
Suppleant	Öhrlings Revisionsbyrå	

Valberedning

Kitty Zingius	Sammanställande
Jessika Kallin	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden och en extrastämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Styrelsen har i början av 2013 låtit ISS upprätta en 20-årig underhållsplan. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

Följande större underhåll har gjorts under de senaste åren:

- byte av fläktarna Strömstarevägen: 2012-2013
- yttre målning Strömstarevägen: 2007
- installation av motorvärmare för parkeringsplatser: 2011-2013
- byte till LED armaturer : 2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 fortsatte arbetet med intagande av offerter för förgasare till undercentralen och för målning av fasaderna för att utföras under 2017.

En del yttre fasadrenovering har gjorts av bland annat 2 balkonger.

Arbete för att standardisera arbetsgången vid uteblivna betalningar av avgiften från medlemmar har pågått under hela året.

Samarbete sker kontinuerligt med samfällighetsföreningen Blå Kontur som har hand om bland annat lokalen och lekparken. Vi har haft två städdagar under året varav höst städningen blev minimal på grund av vädret.

En del enklare underhållsarbete har gjorts under dessa dagar och samarbetet ökar den allmänna trivseln i området.

Extrastämman hölls för val av ny ordförande då sittande ordförande flyttade från föreningen.

Styrelsen har efter varje sammanträde informerat om sitt arbete och nyheter i föreningen genom ett uppskattat medlemsbrev.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 6 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 51 (50) medlemmar.

Årsavgifter

Inga förändringar av årsavgifterna har skett under 2016.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr/Kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	2 856	3 191	4 728	4 234
Resultat efter finansiella poster (tkr)	583	-275	406	155
Årets resultat (tkr)	583	-275	406	155
Eget kapital (tkr)	9 268	8 685	12 492	12 086
Soliditet (%)	24	23	20	20
Kassalikviditet (%)	519	265	150	54
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 531	3 289	3 046	2 803
Balansomslutning (tkr)	38 048	37 651	61 064	61 687
Lån per kvm yta	7 960	8 011	8 072	8 223
Årsavgifter bostäder kronor/kvm	623	645	702	702

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 275 936	3 288 508	395 892	-275 204	8 685 132
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		242 746	-242 746		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			-275 204	275 204	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				583 076	583 076
Belopp vid årets utgång	5 275 936	3 531 254	-122 058	583 076	9 268 208

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-122 058
årets vinst	583 076
	461 018

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	242 746
i ny räkning överföres	218 272
	461 018

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 856 490	3 191 074
Övriga rörelseintäkter		1 260	4 287
Summa rörelseintäkter		2 857 750	3 195 361
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 145 582	-1 131 731
Övriga externa kostnader	5	-91 473	-109 609
Personalkostnader	6	-87 872	-76 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 708	-788 000
Övriga rörelsekostnader		0	-765 765
Summa rörelsekostnader		-1 803 636	-2 871 689
Rörelseresultat		1 054 114	323 672
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		205	996
Räntekostnader och liknande resultatposter		-471 243	-599 872
Summa finansiella poster		-471 038	-598 876
Resultat efter finansiella poster		583 076	-275 204
Resultat före skatt		583 076	-275 204
Årets resultat		583 076	-275 204

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 138 637	35 570 927
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	31 321	46 157
Inventarier, verktyg och installationer	9	192 641	224 223
Summa materiella anläggningstillgångar		35 362 599	35 841 307
Summa anläggningstillgångar		35 362 599	35 841 307
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 887	5 893
Övriga fordringar	10	1 796 066	924 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 979	18 380
Summa kortfristiga fordringar		1 815 932	948 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		869 316	861 836
Summa kassa och bank		869 316	861 836
Summa omsättningstillgångar		2 685 248	1 810 116
SUMMA TILLGÅNGAR		38 047 847	37 651 423

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 275 936	5 275 936
Yttre reparationsfond		3 531 254	3 288 508
Summa bundet eget kapital		8 807 190	8 564 444
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-122 058	395 892
Årets resultat		583 076	-275 204
Summa fritt eget kapital		461 018	120 688
Summa eget kapital		9 268 208	8 685 132
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	28 262 224	28 282 224
Summa långfristiga skulder		28 262 224	28 282 224
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	140 000	300 000
Leverantörsskulder		25 695	43 715
Skatteskulder		0	3 788
Övriga skulder	14	20 656	11 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	331 064	325 330
Summa kortfristiga skulder		517 415	684 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 047 847	37 651 423

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska företag (K2)*.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter bostäder	114 468	113 907
Hysesintäkter garage och p-platser	18 760	29 777
Hysesintäkter övriga	505 794	506 106
Årsavgifter bostäder	2 224 008	2 555 984
Kabel-TV / Internet	1 020	1 020
Hysesbortfall ./.	-7 560	-15 120
Övriga ersättningar och intäkter	1 260	4 287
	2 857 750	3 195 961

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	185 775	122 823
	185 775	122 823

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Yttre skötsel / Snöröjning	0	20 886
Fastighetsel	31 954	32 762
Uppvärmning	258 307	310 976
Vatten	186 487	176 883
Sophämtning	75 183	56 011
Fastighetsförsäkring	60 316	55 138
Avgälder, arrenden och avgifter	265 521	217 366
Kabel-TV / Internet	1 671	19 233
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	80 368	119 654
	959 807	1 008 909

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	7 739	6 149
Revisionsarvode	24 313	29 833
Förvaltningsarvode	55 932	65 519
Övriga externa tjänster/kostnader	2 633	1 475
Övriga förbrukningsinventarier/material	856	6 633
	91 473	109 609

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Styrelsearvoden	67 500	56 917
Sociala kostnader och pensionskostnader	20 372	19 667
	87 872	76 584

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 979 429	83 494 992
Försäljningar/utrangeringar		-33 515 563
Ingående anskaffningsvärden mark	477 567	477 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 456 996	50 456 996
Ingående avskrivningar	-14 886 069	-25 545 798
Försäljningar/utrangeringar		11 395 542
Årets avskrivningar	-432 290	-735 813
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 318 359	-14 886 069
Utgående redovisat värde	35 138 637	35 570 927
Taxeringsvärden byggnader	29 748 000	47 032 000
Taxeringsvärden mark	14 096 000	19 736 000
	43 844 000	66 768 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 909	799 759
Försäljningar/utrangeringar		-700 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 909	98 909
Ingående avskrivningar	-52 752	-333 170
Försäljningar/utrangeringar		297 476
Årets avskrivningar	-14 836	-17 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-67 588	-52 752
Utgående redovisat värde	31 321	46 157

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 816	457 705
Försäljningar/utrangeringar		-141 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 816	315 816
Ingående avskrivningar	-91 594	-85 089
Försäljningar/utrangeringar		28 625
Årets avskrivningar	-31 582	-35 130
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 176	-91 594
Utgående redovisat värde	192 640	224 222

Not 10 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	14 259	14 095
Skattefordringar	139 852	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 641 955	909 912
	1 796 066	924 007

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 979	18 380
	13 979	18 380

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,650	Rörligt	7 861 274	7 901 274
Stadshypotek	1,650	Rörligt	16 839 855	16 839 855
Stadshypotek	1,650	Rörligt	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	1,700	Rörligt	2 501 095	2 641 095
			28 402 224	28 582 224
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 782 224 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	37 947 960	37 947 960
	37 947 960	37 947 960

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	10 200	5 850
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	10 456	5 384
	20 656	11 234

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
Just uppl räntekostnad	0	-21 665
Uppl räntekostnad Externt	74 641	99 115
Förskottsbetalda hyror/avgifter	196 980	195 137
Upplupna uppvärmningskostnader	37 698	31 740
Upplupna elavgifter	2 746	2 003
	331 065	325 330

Gustavsberg den

Maria Holmberg

Petra Sunnervik

Tina Olsson

Rosie Nordin

Linda Grill

Min revisionsberättelse har lämnats .

Erik Åhsberg
Auktoriserad revisor
Åhsbergs Revisionsbyrå