

Årsredovisning

2019

Brf Blå Kontur

Org nr 716421-2461

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Brf Blå Kontur
Org.nr 716421-2461

1 (12)

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Blå Kontur får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019.

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 21 375 938 (21 375 938) 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.)

Brf Blå Kontur

av:

Org.nr 716421-2461

2 (12)

Malin Karlsson Ordförande
Rosemarie Nordin Kassör Maria
Holmberg Sekreterare Petra
Sunnervik Ledamot Peter Andersson
Ledamot

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-xx-xx bestått

Suppleant

Revisorer Ordinarie Erik Åhsberg Åhsbergs Revisionsbyrå

Kitty Zingius Sammanställande Jess
Kallin

Suppleant Öhrlings Revisionsbyrå

Valberedning

Styrelsen har under året haft xx protokollförda sammanträden och en extrastämman. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av RB Fastighetsägare 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: 2017 - installation av motorvärmare för parkeringsplatser: 2011-2013 - byte till LED armaturer : 2014

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Blå Kontur

Org.nr 716421-2461

3 (12)

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 54 (52) medlemmar.

Årsavgifter Inga förändringar av årsavgifterna har skett under 2018.

Övrigt Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr/Kr) 2019 2018 2017 2016 Nettoomsättning (tkr) 2 865 2 864 2 862
2 856 Resultat efter finansiella poster (tkr) 366 66 -1 179 583 Årets resultat (tkr) 375 66 -1
179 583 Eget kapital (tkr) 8 530 8 155 8 089 9 268 Soliditet (%) 22 21 21 24 Kassalikviditet
(%) 713 665 511 519 Saldo yttre reparationsfond (tkr) 4 259 4 017 3 774 3 531
Balansomslutning (tkr) 38 295 38 060 38 307 38 048 Lån per kvm yta 8 228 8 281 8 334 7
960 Årsavgifter bostäder kronor/kvm 623 623 623 623

För definitioner av nyckeltal, se Not 1
Redovisningsprinciper.

Brf Blå Kontur Org.nr 716421-2461

4 (12)

Förändring eget kapital

Medlems- insatser

Fond yttre underhåll

Balanserat resultat

Årets resultat Totalt Belopp vid årets ingång 5 275 936 4 016 746 -1 203 222 65 976 8 155
436 *Resultatdisposition enligt föreningsstämman:* Reservering fond för yttre underhåll 242 746
-242 746 lanspråkstagande av fond för yttre underhåll Balanseras i ny räkning 65 976 -65 976
Upplåtelse av ny bostadsrätt Årets resultat 366 346 366 346 **Belopp vid årets** utgång 5 275
936 4 259 492 -1 379 992 374 825 8 530 261

Resultatdisposition Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust -1 379 992 årets vinst 366 346 **-1 013 646**

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond 242 746 i ny räkning överföres -1 256 392

-1 013 646

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

Brf Blå Kontur

Org.nr 716421-2461

5 (12)

Resultaträkning Not 2019-01-01 -2019-12-31
2018-01-01 -2018-12-31

Rörelseintäkter 2 Nettoomsättning 2 864 516 2 863 564 Övriga rörelseintäkter 3 558 12 685
Summa rörelseintäkter 2 868 074 2 876 249

Rörelsekostnader Drift och underhållskostnader 3, 4 -1 324 910 -1 649 063 Övriga externa kostnader 5 -123 751 -121 093 Personalkostnader 6 -91 780 -88 050 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar -448 684 -461 871 **Summa rörelsekostnader -1 989 125 -2 320 076**

Rörelseresultat 878 949 556 173

Finansiella poster Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 376 125 Räntekostnader och liknande resultatposter -512 979 -490 322 **Summa finansiella poster -512 603 -490 197**

Resultat efter finansiella poster 366 346 65 976

Resultat före skatt 366 346 65 976

Årets resultat 366 346 65 976

Brf Blå Kontur

6 (12)

Org.nr 716421-2461

Balansräkning Not 2019-12-31 2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar Byggnader och mark 7 33 875 439 34 290 893 Maskiner och andra tekniska anläggningar 8 0 1 649 Inventarier, verktyg och installationer 9 97 897 129 478
Summa materiella anläggningstillgångar 33 973 336 34 422 020

Summa anläggningstillgångar 33 973 336 34 422 020

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar Hyres-, avgifts- och kundfordringar 17 334 11 244 Övriga fordringar 10 1 551 127 1 015 326 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 11 15 262 15 262 **Summa kortfristiga fordringar 1 583 723 1 041 832**

Kassa och bank Kassa och bank 2 738 086 2 596 228 **Summa kassa och bank 2 738 086 2 596 228**

Summa omsättningstillgångar 4 321 809 3 638 060

SUMMA TILLGÅNGAR 38 295 145 38 060 080

Brf Blå Kontur

7 (12)

Org.nr 716421-2461

Balansräkning Not 2019-12-31 2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital *Bundet eget kapital* Medlemsinsatser 5 275 936 5 275 936 Yttre reparationsfond 4 259 492 4 016 746 **Summa bundet eget kapital 9 535 428 9 292 682**

Fritt eget kapital Balanserat resultat -1 379 992 -1 203 221 Årets resultat 366 346 65 976 **Summa fritt eget kapital -1 013 646 -1 137 245**

Summa eget kapital 8 521 782 8 155 437

Långfristiga skulder Övriga skulder till kreditinstitut 12, 13 29 167 224 29 357 224 **Summa långfristiga skulder 29 167 224 29 357 224**

Kortfristiga skulder Övriga skulder till kreditinstitut 12, 13 190 000 190 000 Leverantörsskulder 0 17 910 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 14 416 139 339 509 **Summa kortfristiga skulder 606 139 547 419**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 38 295 145 38 060 080

Brf Blå Kontur

8 (12)

Org.nr 716421-2461

Not 1 Redovisningsprinciper

Noter

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.

Brf Blå Kontur

Org.nr 716421-2461

9 (12)

Not 2 Rörelseintäkter

2019 2018 Hyresintäkter bostäder 119 088 117 336 Hyresintäkter garage och p-platser 18 800 19 600 Hyresintäkter övriga 501 600 501 600 Årsavgifter bostäder 2 224 008 2 224 008

Kabel-TV / Internet 1 020 1 020 Debiterade avgifter 0 11 244 Övriga ersättningar och intäkter
3 558 1 441 **2 868 074 2 876 249**

Not 3 Underhållskostnader

2019 2018 Löpande reparationer 255 045 229 282 Reparationer och underhåll enligt
underhållsplan 40 000 0 **295 045 229 282**

Not 4 Driftkostnader

2019 2018 Fastighetsskötsel / städning entreprenad 0 374 050 Yttre skötsel / Snöröjning 0 14
750 Fastighetsel 18 166 17 738 Uppvärmning 275 023 269 541 Vatten 199 465 309 664
Sophämtning 118 779 0 Fastighetsförsäkring 62 872 60 603 Självrisk/reparation
försäkringsskador 0 1 105 Avgälder, arrenden och avgifter 278 708 286 116 Kabel-TV /
Internet 0 1 485 Fastighetsskatt / Fastighetsavgift 76 853 84 728 **1 029 866 1 419 780**

Not 5 Övriga externa kostnader

2019 2018 Administration, kontor och övrigt 14 326 15 113 Revisionsarvode 19 000 29 875
Förvaltningsarvode 60 680 59 689 Övriga externa tjänster/kostnader 29 744 15 492 Övriga
förbrukningsinventarier/material 0 924 **123 750 121 093**

Brf Blå Kontur

Org.nr 716421-2461

10 (12)

Not 6 Personalkostnader

Styrelsearvoden 69 000 67 000 Sociala kostnader och pensionskostnader 21 680 21 050
Övriga personalkostnader 1 100 0 **91 780 88 050**

Not 7 Byggnader och mark

2019-12-31 **2018-12-31**
Ingående anskaffningsvärden 49 979 429 49 979 429 Ingående anskaffningsvärden mark 477
567 477 567 **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 50 456 996 50 456 996**

Ingående avskrivningar -16 166 103 -15 750 649 Årets avskrivningar -415 454 -415 454
Utgående ackumulerade avskrivningar -16 581 557 -16 166 103

Utgående redovisat värde 33 875 439 34 290 893

Taxeringsvärden byggnader 35 964 000 29 748 000 Taxeringsvärden mark 17 021 000 14
096 000 **52 985 000 43 844 000**

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden 98 909 98 909 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 98 909 98 909		

Ingående avskrivningar -97 260 -82 424 Årets avskrivningar -1 649 -14 836 **Utgående**
ackumulerade avskrivningar -98 909 -97 260

Utgående redovisat värde 0 1 649

Brf Blå Kontur Org.nr 716421-2461

11 (12)

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden 315 816 315 816 Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 315 816 315 816		

Ingående avskrivningar -186 339 -154 758 Årets avskrivningar -31 581 -31 581 **Utgående**
ackumulerade avskrivningar -217 920 -186 339

Utgående redovisat värde 97 896 129 477

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto 21 804 14 266 Skattefordringar 143 368 135 492 Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB 1 385 955 865 568 1 551 127 1 015 326		

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier 15 262 15 262 15 262 15 262		

Not 12 Skulder till kreditinstitut Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare

Räntesats%

Datum för ränteändring

Lånebelopp 2019-12-31

Lånebelopp 2018-12-31 Stadshypotek 1,70 Löpande 7 861 274 7 861 274 Stadshypotek 1,70 Löpande 16 839 855 16 839 855 Stadshypotek 1,70 Löpande 1 200 000 1 200 000		
--	--	--

Stadshypotek 1,70 Löpande 2 081 095 2 221 095 Stadshypotek 1,70 Löpande 1 375 000 1 425 000 Avgår kortfristig del av långfristig skuld -190 000 -190 000 **29 167 224 29 357 224**
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 212 224 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

2019-12-31 2018-12-31

För skulder till kreditinstitut: Fastighetsinteckningar 37 947 960 37 947 960 **37 947 960 37 947 960**

Brf Blå Kontur

intäkter

Org.nr 716421-2461

12 (12)

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda

2019-12-31 2018-12-31 Beräknat arvode för revision 25 000 30 000 Uppl räntekostnad Externt 71 120 74 227 Förskottsbetalda hyror/avgifter 203 969 187 926 Upplupna uppvärmningskostnader 58 421 37 653 Upplupna elavgifter 4 991 4 317 Upplupna VA avgifter 16 255 0 Upplupna renhållningsavgifter 7 936 0 Upplupna reparationer och underhållskostnader 27 522 0 Övr interimsskulder 925 0 **416 139 334 123**

Gustavsberg den

Malin Karlsson Peter Andersson Ordförande

Petra Sunnervik Maria Holmberg

Rosiemarie Nordin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Erik Åhsberg
Auktoriserad revisor
Åhsbergs Revisionsbyrå