

Årsredovisning

för

Brf Blå Kontur

716421-2461

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningens stadgar

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

Fastighet och lägenhetsfördelning

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 och 7 hus med 24 radhuslägenheter samt gemensamhetsutrymmen med bl a kvarterslokal och grovtvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

20 st 2 rum och kök
20 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök
14 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 5955,6 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-06-14 bestått av:

		Valt till årsstämma
Karin Dahlin	Ordförande	2013
Olivier Gulliard	Kassör	2014
Maria Sundberg	Sekreterare	2014
Sari Nyberg	Ledamot	2014
Kitty Singius	Ledamot	2014
Anette Åkerblom	Suppleant	2013
Maria Holmberg	Suppleant	2013
Carola Öhman	Suppleant	2013

Revisorer

Ordinarie	Erik Åhsberg	Åhsbergs Revisionsbyrå
Suppleant	Öhrlings Revisionsbyrå	

Valberedning

Susanne Andersson	Sammanställande
Tove Tägström Nihlén	

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Styrelsen har i början av 2013 beställt utav ISS en 20-årig underhållsplan. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 11 st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar i år.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 87 (88) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

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.)

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

(hyreshus)

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

(småhus)

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.825 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har fortsatt att installera motorvärmare. De sista kommer att kopplas under 2013.

En Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) har genomförts. Rapporten har varit till grund för beslutet att byta ut fläktarna av de 40 lägenheterna. Detta har påbörjats under hösten 2012 och beräknat vara klart i april 2013. De nya fläktarna förbättrar väsentligt luften och kommer samtidigt att leda till lägre uppvärmnings- och el-kostnader. Av den anledningen har ett nytt lån på 1,2 miljoner kronor tecknats hos Handelsbanken. Utöver detta har föreningen haft låga underhållskostnader.

Amorteringar av övriga lån har fortsatt under större delen av året med ett tillfälligt stopp under hösten pga likviditetsbehov. Amorteringar har för syfte att stärka föreningens ekonomi samt skapa utrymme för eventuella underhållsbehov.

Styrelsen har efter varje möte informerat om sitt arbete via ett uppskattat medlemsbrev.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 62 814 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbetet med att byta ut lägenhetsfläktarna har fortsatt enligt plan.

En hemsida innehållande stadgarna, Årsredovisning samt diverse information till medlemmarna har upprättats för föreningen.

En 20-årig underhållsplan har beställts hos ISS.

Avtalet med Sappa för TV leverans har sagts upp och ett nytt 5 årigt avtal av tecknats med ComHem Detta ger medlemmarna möjlighet att teckna egna avtal gällande internet och telefoni. Installation ska vara klar senast i början av maj 2013.

Amorteringen av banklån har återupptagits enligt utav styrelse beslutad budget. ~~Arbetet med uppsättningen av motorvärmarna kommer att fortsätta under 2012.~~ 06.

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 687 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr/Kr)	2012	2011	2010
Nettoomsättning	4 680	4 687	4 755
Resultat före finansnetto	1 866	1 651	1 737
Årets resultat	215	-127	1
Eget kapital	11 931	11 716	11 843
Balansomslutning	63 090	63 419	64 857
Saldo yttre reparationsfond	2 560	2 317	2 075
Lån per kvm yta	8 440	8 598	8 806
Kassalikviditet (%)	53	55	108
Årsavgift bostäder kronor/kvm	688	688	696

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	348 275
årets vinst	214 899
	563 174

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	242 746
i ny räkning överföres	320 428
	563 174

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	4 679 578	4 687 416
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-62 814	-85 603
Driftkostnader	3	-1 399 169	-1 160 749
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-155 395	-127 789
Personalkostnader	5	-79 434	-58 138
Avskrivningar	6	-1 116 461	-1 604 042
Resultat före finansiella poster		1 866 304	1 651 095
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 421	17 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 654 826	-1 795 373
Resultat efter finansiella poster		214 899	-127 114
Resultat före skatt		214 899	-127 114
Årets resultat		214 899	-127 114

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	59 073 391	60 141 405
Mark		804 638	804 638
Pågående om- och tillbyggnader		1 358 095	328 645
Maskiner och inventarier	10	563 483	611 930
		61 799 607	61 886 618
Summa anläggningstillgångar		61 799 607	61 886 618
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		6 406	1 109
Kundfordringar		0	-50
Övriga fordringar	11	17 552	17 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 966	31 292
Kortfristiga placeringar	13	0	1 038 064
		39 924	1 087 867
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		42 781	85 663
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 208 040	359 062
		1 250 821	444 725
Summa omsättningstillgångar		1 290 745	1 532 592
SUMMA TILLGÅNGAR		63 090 352	63 419 210

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		8 807 416	8 807 416
Yttre reparationsfond		2 560 270	2 317 524
		11 367 686	11 124 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		348 275	718 135
Årets resultat		214 899	-127 114
		563 174	591 021
Summa eget kapital		11 930 860	11 715 961
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	48 737 907	48 933 314
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		1 524 954	2 271 695
Leverantörsskulder		393 300	0
Skatteskulder		21 698	12 435
Övriga skulder	16	24 876	12 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	456 757	473 640
Summa kortfristiga skulder		2 421 585	2 769 935
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 090 352	63 419 210
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		73 140 000	73 140 000
		73 140 000	73 140 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Inventarier 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av fondens medel. Behörigt organ är stämman enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesint bostäder	105 000	104 220
Hysesint p-platser ej momsreg	25 360	30 240
Ej placerb hyresintr ej momsre	0	6
Outhyrt p-platser momsreg	-14 400	-18 720
Årsavg bostäder	4 094 640	4 094 640
Övr avgifter	482 160	482 160
Kabel-TV momsreg	-16 353	-7 921
Kabel-TV ej momsreg	1 020	765
Övr ersättningar och intäkter	2 150	2 026
	4 679 577	4 687 416

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	40 819	79 353
LU REP värme	21 995	6 250
	62 814	85 603

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Obligatorisk ventilationskontroll	45 500	0
Yttre skötsel/snöröjning	135 258	55 370
Fastighetsel	49 073	59 347
Uppvärmning	279 003	246 848
Vatten	248 598	235 463
Sophämtning	129 341	128 987
Fastighetsförsäkring	62 837	58 839
Självrisk/reparation försäkringsskador	58 540	0
Avgälder, arrenden och avgifter	79 644	79 644
Kabel-TV och internet	88 702	74 191
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	218 400	208 368
Övriga driftkostnader	4 273	13 692
	1 399 169	1 160 749

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	20 551	17 105
Hyses- och kundförluster	1 050	0
Styrelse- och mötesarvoden	54 000	36 600
Revisionsarvode	18 563	18 313
Förvaltningsarvode	60 751	55 291
Övriga externa tjänster	480	480
	155 395	127 789

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Styrelsearvoden	48 250	35 563
Sociala avgifter	31 184	22 575
	79 434	58 138

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad	795 413	1 282 994
Om/tillbyggnad	272 601	272 601
Maskiner	48 447	48 447
	1 116 461	1 604 042

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	3 322	17 021
Överskatteränta ej skattepliktig	99	143
	3 421	17 164

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2012	2011
Räntekostnader	1 654 826	1 795 373
	1 654 826	1 795 373

Not 9 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	82 267 292	82 267 292
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 267 292	82 267 292
Ingående avskrivningar enligt plan	-22 125 887	-20 570 292
Årets avskrivningar enligt plan	-1 068 014	-1 555 595
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 193 901	-22 125 887
Utgående redovisat värde	59 073 391	60 141 405
Taxeringsvärden byggnader	42 232 000	32 608 000
Taxeringsvärden mark	16 136 000	15 848 000
	58 368 000	48 456 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	799 759	799 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 759	799 759
Ingående avskrivningar	-187 829	-139 382
Årets avskrivningar	-48 447	-48 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-236 276	-187 829
Utgående redovisat värde	563 483	611 930

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	17 552	17 452
	17 552	17 452

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	15 966	14 939
Förutbetald kabel-tv	0	16 353
	15 966	31 292

Not 13 Kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde
RiksgäldsSparkonto	0
	0

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 807 416	2 317 524	718 135	-127 114
Disposition av föregående års resultat:		242 746	-369 860	127 114
Årets resultat				214 899
Belopp vid årets utgång	8 807 416	2 560 270	348 275	214 899

Reservering yttre reparationsfond enligt stämmobeslut har skett med 242 746 kronor.

Not 15 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 3,32 % - 2015-01-30	9 261 274	11 019 969
Stadshypotek - 3,37 % - 2013-10-30	16 839 855	16 839 855
SEB - 3,21% - 2014-09-28	4 671 712	4 839 495
SEB - 3,21% - 2014-09-28	1 691 470	1 739 470
SEB - 3,28% - 2014-09-28	16 598 550	16 766 220
Stadshypotek - 2,90 % - 2015-10-30	1 200 000	0
Avgår kortfristig del ./.	-1 524 954	-2 271 695
	48 737 907	48 933 314

Not 16 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Källskatter	12 150	12 165
Övriga skulder	12 726	0
	24 876	12 165

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 740
Uppl räntekostnader externt	7 979	12 642
Förskottsbetalda hyror/avg	279 245	299 359
Upplupna uppvärmningskostnader	32 322	26 088
Upplupna elavgifter	9 838	8 686
Upplupna reparationer och underhåll	108 027	91 662
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346	3 463
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
	456 757	473 640

Gustavsberg den 28 mars 2013.



Karin Dahlin



Maria Sundberg

Sari Nyberg



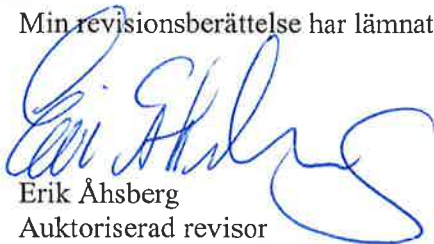
Kitty Ringius



Olivier Gulliard



Min revisionsberättelse har lämnats den 22 april 2013.



Erik Åhsberg
Auktoriserad revisor
Åhsbergs Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blå Kontur
Org.nr. 716421-2461

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blå Kontur för år 2012.

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 2012 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blå Kontur för år 2012.

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

Nacka den 22 april 2013


Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor Far