

Årsredovisning

för

Brf Blå Kontur

716421-2461

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Blå Kontur får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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.

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 40 951 308 (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 2015-04-14 bestått av:

		Valt till årsstämma
Maria Sundberg	Ordförande	2016
Tina Olsson	Kassör	2017
Petra Sunnervik	Sekreterare	2017
Maria Holmberg	Ledamot	2017
Jessica Kallin	Suppleant	2016
Björn Nihlén	Suppleant	2016
Revisorer		
Ordinarie	Erik Åhsberg	Åhsbergs Revisionsbyrå
Suppleant	Öhrlings Revisionsbyrå	

Valberedning

Rosie Nordin	Sammanställande
Kitty Zingius	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetskötseln 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 och efter räkenskapsåret

Under 2015 genomfördes ett friköp av 20 radhus av de 24 som ingått i bostadsrättsföreningen. Kvar i bostadsrättsföreningen är nu 40 lägenheter samt fyra radhus, varav det ena är en hyresrätt. I och med friköpet har flera av lånen lösts och de som är kvar har samlats till fyra lån på en och samma bank. I samband med försäljning sänktes månadsavgiften till 645 kr / kvm.
Efter försäljning av radhusen gjordes en översyn och förändring av föreningens stadgar. Nya stadgarna antogs i september 2015.

Under året har vi underhållit fastigheterna och grönområdena i form av fällning av två träd och renovering av två balkonger.

Samarbetet sker kontinuerligt med samfällighetsföreningen Blå Kontur som har hand om bland annat lokalen och lekparken. Tillsammans har vi haft två välbesökta städdagar. En del enklare underhållsarbetet har gjorts under dessa dagar och samarbetet ökar den allmänna trivselen i området.

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

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 50 (88) medlemmar.

Årsavgifter

Inga förändringar av årsavgifterna har skett under 2015.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 1108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr/Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 191	4 728	4 234	4 195
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-275	406	155	215
Årets resultat (tkr)	-275	406	155	215
Eget kapital (tkr)	8 685	12 492	12 086	11 931
Soliditet (%)	23	20	20	19
Kassalikviditet (%)	265	150	54	53
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 289	3 046	2 803	2 560
Balansomslutning (tkr)	37 651	61 064	61 687	63 090
Lån per kvm yta	8 011	8 072	8 223	8 440
Årsavgifter bostäder kronor/kvm	645	702	702	702

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	395 892
årets förlust	-275 204
	120 688

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	242 746
i ny räkning överföres	-122 058
	120 688

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 191 074	4 728 162
Övriga rörelseintäkter		4 287	32 826
Summa rörelseintäkter		3 195 361	4 760 988
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 131 731	-1 406 649
Övriga externa kostnader	5	-109 609	-288 151
Personalkostnader	6	-76 584	-115 478
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-788 000	-1 187 467
Övriga rörelsekostnader		-765 765	0
Summa rörelsekostnader		-2 871 689	-2 997 744
Rörelseresultat		323 672	1 763 244
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		996	2 193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-599 872	-1 359 396
Summa finansiella poster		-598 876	-1 357 203
Resultat efter finansiella poster		-275 204	406 041
Resultat före skatt		-275 204	406 041
Årets resultat		-275 204	406 041

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	35 570 927	58 753 832
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	46 157	466 589
Inventarier, verktyg och installationer	9	224 223	372 616
Summa materiella anläggningstillgångar		35 841 307	59 593 037
Summa anläggningstillgångar		35 841 307	59 593 037
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 893	0
Övriga fordringar	10	924 007	1 333 381
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	18 380	27 983
Summa kortfristiga fordringar		948 280	1 361 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		861 836	109 234
Summa kassa och bank		861 836	109 234
Summa omsättningstillgångar		1 810 116	1 470 598
SUMMA TILLGÅNGAR		37 651 423	61 063 635

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 275 936	8 807 416
Yttre reparationsfond		3 288 508	3 045 762
Summa bundet eget kapital		8 564 444	11 853 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		395 892	232 597
Årets resultat		-275 204	406 041
Summa fritt eget kapital		120 688	638 638
Summa eget kapital		8 685 132	12 491 816
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	28 282 224	47 591 129
Summa långfristiga skulder		28 282 224	47 591 129
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	480 000
Leverantörsskulder		43 715	28 869
Skatteskulder		3 788	0
Övriga skulder	14	11 234	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	325 330	471 821
Summa kortfristiga skulder		684 067	980 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 651 423	61 063 635
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		37 947 960	73 140 000
Summa ställda säkerheter		37 947 960	73 140 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. 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, men före extraordinära 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

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	113 907	111 676
Hysesintäkter garage och p-platser	29 777	35 570
Hysesintäkter övriga	506 106	504 294
Årsavgifter bostäder	2 555 984	4 090 722
Kabel-TV / Internet	1 020	1 020
Hysesbortfall ./.	-15 120	-15 120
Debiterade avgifter	0	27 963
Övriga ersättningar och intäkter	4 287	4 863
	3 195 961	4 760 988

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	122 823	315 299
	122 823	315 299

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Yttre skötsel / Snöröjning	20 886	36 136
Fastighetsel	32 762	41 265
Uppvärmning	310 976	279 108
Vatten	176 883	198 010
Sophämtning	56 011	134 351
Fastighetsförsäkring	55 138	75 446
Avgälder, arrenden och avgifter	217 366	79 643
Kabel-TV / Internet	19 233	28 022
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	119 654	219 368
	1 008 909	1 091 349

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	6 149	27 640
Revisionsarvode	29 833	19 875
Förvaltningsarvode	65 519	63 199
Övriga externa tjänster/kostnader	1 475	168 058
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 633	9 379
	109 609	288 151

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	56 917	89 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	19 667	26 478
	76 584	115 478

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 494 992	83 494 992
Försäljningar/utrangeringar	-33 515 563	0
Ingående anskaffningsvärden mark	477 567	804 638
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 456 996	84 299 630
Ingående avskrivningar	-25 545 798	-24 452 549
Försäljningar/utrangeringar	11 395 542	0
Årets avskrivningar	-735 813	-1 093 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 886 069	-25 545 798
Utgående redovisat värde	35 570 927	58 753 832
Taxeringsvärden byggnader	47 032 000	47 032 000
Taxeringsvärden mark	19 736 000	19 736 000
	66 768 000	66 768 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	799 759	799 759
Försäljningar/utrangeringar	-700 850	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 909	799 759
Ingående avskrivningar	-333 170	-284 723
Försäljningar/utrangeringar	297 476	0
Årets avskrivningar	-17 058	-48 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 752	-333 170
Utgående redovisat värde	46 157	466 589

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 705	457 705
Försäljningar/utrangeringar	-141 889	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	315 816	457 705
Ingående avskrivningar	-85 089	-39 318
Försäljningar/utrangeringar	28 625	0
Årets avskrivningar	-35 130	-45 771
Utgående ackumulerade avskrivningar	-91 594	-85 089
Utgående redovisat värde	224 222	372 616

Not 10 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	14 095	13 904
Skattefordringar	0	852
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	909 912	1 318 625
	924 007	1 333 381

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 380	19 232
Förutbetald kabel-TV	0	8 751
	18 380	27 983

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 807 416	3 045 762	232 597	406 041
Minskning av insatskapital	-3 531 480			
Disposition av föregående års resultat:		242 746	163 295	-406 041
Årets resultat				-275 204
Belopp vid årets utgång	5 275 936	3 288 508	395 892	-275 204

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 242 746/-0kronor enligt stämmobeslut.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,650	Rörligt	7 901 274	8 061 274
Stadshypotek	1,650	Rörligt	16 839 855	16 839 855
Stadshypotek	1,650	Rörligt	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	1,700	Rörligt	2 641 095	0
Handelsbanken	2,16	Rörligt	0	21 970 000
			28 582 224	48 071 129
Kortfristig del av långfristig skuld			-300 000	-480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 082 224 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	5 850	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 384	0
	11 234	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
Just uppl räntekostnad	77 450	58 445
Förskottsbetalda hyror/avgifter	195 137	355 832
Upplupna uppvärmningskostnader	31 740	32 192
Upplupna elavgifter	2 003	6 352
	325 330	471 821

Gustavsberg den



Maria Sundberg



Petra Sunnervik



Tina Olsson



Maria Holmberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Erik Åhsberg
Auktoriserad revisor
Åhsbergs Revisionsbyrå

Eric Åhsberg
Åhsbergs Revisionsbyrå
Box 4084
131 04 Nacka

Gustavsberg den 27 april 2016

Styrelsens uttalande till bolagets revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till Er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blå Kontur för det räkenskapsår som avslutats 2015-12-31 och syftar till att ge uttryck för vår uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av bolagets ekonomiska ställning per 2015-12-31 samt resultatet av verksamheten för det räkenskapsår som avslutats per detta datum enligt god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar, utifrån bästa kunskap och förmåga, följande:


- Det har inte förekommit några oegentligheter där företagsledningen eller anställda med betydelsefulla roller i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade eller som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har givit er tillgång till allt bokföringsmaterial och all underliggande dokumentation samt alla protokoll från bolagsstämmor och styrelsemöten.
- Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktiga uppgifter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bolaget har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts. Det har inte förekommit några överträdelser av sådana föreskrifter från tillsynsmyndigheter som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de hade överträtts.
- Följande har bokförts på ett riktigt sätt och, när så bedömts lämpligt, har vi lämnat tillräckliga upplysningar om detta i årsredovisningen:
 - a) Närstående parter samt saldon och transaktioner med dessa.
 - b) Förluster på grund av åtaganden om försäljning och inköp.
 - c) Avtal om och optioner att köpa tillbaka tidigare försäld egendom.
 - d) Tillgångar som lämnats som säkerhet.
- Vi har inga planer eller avsikter som kan medföra väsentliga förändringar i värdering av balansposter eller i klassificeringen av tillgångar och skulder i årsredovisningen som gör att antagandet om fortsatt drift vid värderingen av företagets tillgångar blir ogiltigt.
- Bolaget kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredsställande sätt, och det finns inga panträtter eller andra inteckningar i bolagets tillgångar förutom vad som framgår av not i årsredovisningen.

Med vänliga hälsningar




Maria Sundberg




Tina Olsson