

# Årsredovisning

2020

Brf Blå Kontur

Org nr 716421-2461

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

Styrelsen för Brf Blå Kontur får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 2015-09-10.

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.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-26 bestått av:

Malin Karlsson	Ordförande
Petra Sunnervik	Ledamot
Peter Andersson	Ledamot

Maria Holmberg	Suppleant
Anders Persson	Suppleant

#### **Revisorer**

Ordinarie	Erik Åhsberg	Åhsbergs Revisionsbyrå
-----------	--------------	------------------------

Suppleant	Öhrlings Revisionsbyrå
-----------	------------------------

#### **Valberedning**

Kitty Zingius	Sammanställande
Annelie Wallman	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden och en extrastämma. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår har utförts av Simpleko 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***

- Ventilationsrengöring har blivit utförd till följd av föregående års underkända OVK. Kostnaden för detta var 206.250 tkr.
- Föreningens försäkringsbolag betalade i februari 2020 ut 1310 kr för rättsskydd (avslut i ärendet gällande olovlig byggnation på strömstarevägen 46 från "väsentliga händelser 2019")
- Till följd av ett felaktigt beslut har Styrelsen betalat ut 7000 kr till Strömstarevägen 34
- Föreningen har under 2020 haft stora störningar i undercentralen gällande varmvattnet vilket krävt oförutsedda kostnader.
- Föreningen har haft 2 st städdagar under året (26/4 samt 18/10) i syfte att underhålla föreningens mark.

## **Medlemsinformation**

### Lägenhetsöverlåtelse

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

Föreningen hade vid årets slut 53 ( 54) 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 (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr/Kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 861	2 865	2 864	2 862
Resultat efter finansiella poster (tkr)	340	366	66	-1 179
Årets resultat (tkr)	352	366	66	-1 179
Eget kapital (tkr)	8 874	8 522	8 155	8 089
Soliditet (%)	23	22	21	21
Kassalikviditet (%)	1 160	713	665	511
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 502	4 259	4 017	3 774
Balansomslutning (tkr)	38 246	38 295	38 060	38 307
Lån per kvm yta	8 175	8 228	8 281	8 334
Årsavgifter bostäder kronor/kvm	623	623	623	623

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 275 936	4 259 492	-1 379 992	366 346	8 530 261
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		242 746	-242 746		
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning			366 346	-366 346	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				340 217	340 217
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 275 936</b>	<b>4 502 238</b>	<b>-1 256 392</b>	<b>340 217</b>	<b>8 870 478</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 256 392
årets vinst	340 217
	<b>-916 175</b>

behandlas så att	.
reservering till yttre reparationsfond	242 746
i ny räkning överföres	-1 158 921
	<b>-916 175</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		2 860 509	2 864 516
Övriga rörelseintäkter		37 746	3 558
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 898 255</b>	<b>2 868 074</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 398 288	-1 324 910
Övriga externa kostnader	5	-138 647	-123 751
Personalkostnader	6	-93 520	-91 780
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-447 035	-448 684
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 077 489</b>	<b>-1 989 125</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>820 766</b>	<b>878 949</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		207	376
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 756	-512 979
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-480 549</b>	<b>-512 603</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>340 217</b>	<b>366 346</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>340 217</b>	<b>366 346</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>340 217</b>	<b>366 346</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	33 459 985	33 875 439
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	66 316	97 897
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 526 301</b>	<b>33 973 336</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 526 301</b>	<b>33 973 336</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		11 244	17 334
Övriga fordringar	10	157 355	1 551 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	31 094	15 262
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 693</b>	<b>1 583 723</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 519 931	2 738 086
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 519 931</b>	<b>2 738 086</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 719 624</b>	<b>4 321 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>38 245 925</b>	<b>38 295 145</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 275 936	5 275 936
Yttre reparationsfond		4 502 238	4 259 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 778 174</b>	<b>9 535 428</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 256 392	-1 379 992
Årets resultat		340 217	366 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-916 175</b>	<b>-1 013 646</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 861 999</b>	<b>8 521 782</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	28 977 224	29 167 224
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 977 224</b>	<b>29 167 224</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	190 000	190 000
Leverantörsskulder		56 528	0
Övriga skulder		21 436	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	138 738	416 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>406 702</b>	<b>606 139</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 245 925</b>	<b>38 295 145</b>



## 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

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	119 088	119 088
Hysesintäkter garage och p-platser	14 793	18 800
Hysesintäkter övriga	501 600	501 600
Årsavgifter bostäder	2 224 008	2 224 008
Kabel-TV / Internet	1 020	1 020
Övriga ersättningar och intäkter	2 449	3 558
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 741	0
	<b>2 880 699</b>	<b>2 868 074</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	351 620	255 045
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	40 000
	<b>351 620</b>	<b>295 045</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsel	3 362	18 166
Uppvärmning	297 129	275 023
Vatten	234 729	199 465
Sophämtning	73 130	118 779
Fastighetsförsäkring	62 154	62 872
Avgälder, arrenden och avgifter	275 184	278 708
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	100 980	76 853
	<b>1 046 668</b>	<b>1 029 866</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	46 703	14 326
Revisionsarvode	24 000	19 000
Förvaltningsarvode	61 850	60 680
Övriga externa tjänster/kostnader	1 768	29 744
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 326	0
	<b>138 647</b>	<b>123 750</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020	2019
Styrelsearvoden	71 400	69 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	22 120	21 680
Övriga personalkostnader	0	1 100
	<b>93 520</b>	<b>91 780</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 979 429	49 979 429
Ingående anskaffningsvärden mark	477 567	477 567
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 456 996</b>	<b>50 456 996</b>
Ingående avskrivningar	-16 581 557	-16 166 103
Årets avskrivningar	-415 454	-415 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 997 011</b>	<b>-16 581 557</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 459 985</b>	<b>33 875 439</b>
Taxeringsvärden byggnader	35 964 000	35 964 000
Taxeringsvärden mark	17 021 000	17 021 000
	<b>52 985 000</b>	<b>52 985 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 909	98 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>98 909</b>	<b>98 909</b>
Ingående avskrivningar	-98 909	-97 260
Årets avskrivningar	0	-1 649
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-98 909</b>	<b>-98 909</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 816	315 816
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>315 816</b>	<b>315 816</b>
Ingående avskrivningar	-217 920	-186 339
Årets avskrivningar	-31 581	-31 581
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-249 501</b>	<b>-217 920</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 315</b>	<b>97 896</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	21 804	21 804
Skattefordringar	129 664	143 368
Avräkningskonto Simpleko AB	5 887	1 385 955
	<b>157 355</b>	<b>1 551 127</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 631	15 262
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 463	0
	<b>31 094</b>	<b>15 262</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,80	Löpande	7 861 274	7 861 274
Stadshypotek	1,51	2025-01-30	16 839 855	16 839 855
Stadshypotek	1,80	Löpande	1 200 000	1 200 000
Stadshypotek	1,85	Löpande	1 941 095	2 081 095
Stadshypotek	1,85	Löpande	1 325 000	1 375 000
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-190 000	-190 000
			<b>28 977 224</b>	<b>29 167 224</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 022 224 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	37 947 960	37 947 960

37 947 960 37 947 960

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat arvode för revision	25 000	25 000
Uppl räntekostnad Externt	50 390	71 120
Förskottsbetalda hyror/avgifter	27 708	203 969
Upplupna uppvärmningskostnader	31 219	58 421
Upplupna elavgifter	4 421	4 991
Upplupna VA avgifter	0	16 255
Upplupna renhållningsavgifter	0	7 936
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	27 522
Övr interimsskulder	0	925
	<b>138 738</b>	<b>416 139</b>

Gustavsberg den

  
Malin Karlsson  
Ordförande

  
Peter Andersson

Petra Sunnervik 

Min revisionsberättelse har lämnats .

Erik Åhsberg  
Auktoriserad revisor  
Åhsbergs Revisionsbyrå

