

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Bostadsrättsföreningen Blå Kontur
716421-2461

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Blå Kontur, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 1994-01-18.

Föreningens fastighet

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, 4 st radhus samt gemensamhetsutrymmen med bl a kvarterslokal och grovtvättstuga

Lägenhetsfördelning:

20 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök

Radhus

4 st	4 rum och kök
------	---------------

Total bostadsyta: 3 567,6 kvm varav 3 448,2 avser bostadsrättslägenheter och 119,4 avser en hyresrättslägenhet.

Fastighetsförsäkring

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

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift som för lägenheter i hyreshusenhet uppgår till 1 630 kr per lägenhet för 2024, och för radhusen som klassificeras som småhus, 9 525 kr per styck.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften inkl vattenintäkten uppgår till 790 kr/kvm.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 132 000 kr, varav byggnadsvärdet är 44 736 000 kr och markvärdet 21 396 000 kr. Värdeår är 1991.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 15 april 1991.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond görs med 242 746 kr liksom tidigare år.

Underhållsplan

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån och lånevillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Karlsson	ordförande
	Petra Sunnervik	
	Peter Andersson	
	Anders Persson	

Suppleant	Maria Holmberg
-----------	----------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åhsbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Linda Grill

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Rengöring och målning av tak.

Installation av laddstolpar på 44 parkeringsplatser.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 56 (55) medlemmar. Fyra överlåtelser har ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 879	2 876	2 774	2 916
Resultat efter finansiella poster	-1 111	-305	554	280
Eget kapital (tkr)	8 291	9 402	9 707	9 153
Soliditet (%)	23,43	25,50	25,24	23,72
Saldo yttre fond	4 987	4 922	4 888	4 745
Balansomslutning	35 392	36 876	38 466	38 586
Lån/kvm bostadsyta	7 626	7 679	8 055	8 121
Årsavgifter*/kvm bostadsrättsyta	790	790	635	623
Skuldsättning/kvm total (kr)	7 626	7 679	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	7 890	7 945	0	0
Sparande/kvm (kr)	64	82	0	0
Räntekänslighet (%)	12,23	12,32	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	201	159	0	0
Årsavgifter i % av totala rörelseint.	94,66	94,75	0,00	0,00
Årets resultat exkl avskrivningar (kr)	-565 498	113 905	0	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter samt vattenintäkten dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter samt vattenintäkten dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Uppllysning om förlust

Det balanserade underskottet beror på till stor del på reparationer och underhåll, samt avsättning till yttre fonden.

Föreningen har prioriterat att amortera av lånen, för att stå bättre rustat inför ett högre ränteläge, samt skapa utrymme för att låna mer i framtiden om så behövs.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 275 936	4 922 242	-491 037	-304 703	9 402 438
Disposition av föregående års resultat:		64 673	-369 376	304 703	0
Årets resultat				-1 111 434	-1 111 434
Belopp vid årets utgång	5 275 936	4 986 915	-860 413	-1 111 434	8 291 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-860 413
årets förlust	-1 111 434
	-1 971 847

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	242 746
ianspråktagande från yttre fond	-793 038
i ny räkning överföres	-1 421 555
	-1 971 847

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

Resulträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 875 178	2 862 686
Övriga rörelseintäkter	3	4 101	13 374
Summa rörelseintäkter		2 879 279	2 876 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 351 720	-1 524 382
Övriga externa kostnader	5	-253 279	-318 103
Personalkostnader	6	-113 284	-93 965
Avskrivningar		-545 936	-418 608
Summa rörelsekostnader		-3 264 219	-2 355 058
Rörelseresultat		-384 940	521 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 930	61 294
Räntekostnader och liknande resultatposter		-784 424	-886 999
Summa finansiella poster		-726 494	-825 705
Resultat efter finansiella poster		-1 111 434	-304 703
Årets resultat		-1 111 434	-304 703

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	31 798 169	32 213 623
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 174 342	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 972 511	32 213 623
Summa anläggningstillgångar		32 972 511	32 213 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 544
Övriga fordringar	9	270 797	1 005 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 842	35 398
Summa kortfristiga fordringar		315 639	1 045 042
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 103 883	3 618 027
Summa kassa och bank		2 103 883	3 618 027
Summa omsättningstillgångar		2 419 522	4 663 069
SUMMA TILLGÅNGAR		35 392 033	36 876 692

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 275 936	5 275 936
Fond för yttre underhåll		4 986 915	4 922 242
Summa bundet eget kapital		10 262 851	10 198 178
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-860 413	-491 037
Årets resultat		-1 111 434	-304 703
Summa fritt eget kapital		-1 971 847	-795 740
Summa eget kapital		8 291 004	9 402 438
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	16 839 855
Summa långfristiga skulder		0	16 839 855
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	27 207 224	10 557 369
Leverantörsskulder		-441 030	-373 767
Skatteskulder		9 887	15 537
Övriga skulder		26 105	22 618
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	298 843	412 642
Summa kortfristiga skulder		27 101 029	10 634 399
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 392 033	36 876 692

Kassaflödesanalys	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 111 434	-304 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		545 936	418 608
Förändring skatteskuld/fordran		-5 650	4 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-571 148	117 931
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 094	-6 520
Förändring av kortfristiga skulder		-177 041	58 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-758 283	170 316
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 304 824	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 304 824	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-190 000	-1 342 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-190 000	-1 342 500
Årets kassaflöde		-2 253 107	-1 172 184
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 600 225	5 772 409
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		2 347 118	4 600 225

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	133 år
Ombyggnationer, filter	20 år
Ombyggnationer, fasadmålning o övrigt	10 år
Installationer (motorvärmare)	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 224 008	2 224 008
P-plats och garage	21 737	14 200
Kabel-TV och bredband	1 020	1 020
Hysesintäkter bostäder	124 414	120 014
Hysesintäkter övriga objekt	2 400	2 400
Vattenintäkt	501 600	501 044
	2 875 179	2 862 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter	3 921	8 577
Betalningspåminnelse	180	300
Elprisstöd	0	4 497
	4 101	13 374

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Gemensamhetsanläggningar	375 925	330 795
Reparationer	216 048	278 952
Planerat underhåll	793 038	178 073
Fastighetsel	27 007	23 941
Uppvärmning	332 631	285 543
Vatten och avlopp	358 736	259 021
Avfallshantering	98 903	97 649
Försäkringskostnader	76 686	70 408
Besiktningkostnader	4 364	0
Förbrukningsinventarier	6 256	0
Trädgårdsskötsel	47 125	0
Snöröjning/sandning	15 000	0
	2 351 719	1 524 382

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	103 300	100 708
Revisionsarvode	22 500	28 000
Ekonomisk förvaltning	75 339	69 369
Bankkostnader	3 650	3 850
Övriga förvaltningskostnader	11 137	16 610
Övriga externa kostnader	16 721	2 784
Teknisk förvaltning	20 632	96 782
	253 279	318 103

Not 6 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	85 440	70 000
Sociala avgifter	26 844	22 465
Arvode valberedning	1 000	1 500
	113 284	93 965

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	49 979 429	49 979 429
Ingående anskaffningsvärde mark	477 567	477 567
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 456 996	50 456 996
Ingående avskrivningar	-18 243 373	-17 827 919
Årets avskrivningar	-415 454	-415 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 658 827	-18 243 373
Utgående redovisat värde	31 798 169	32 213 623
Taxeringsvärden byggnader	44 736 000	44 736 000
Taxeringsvärden mark	21 396 000	21 396 000
	66 132 000	66 132 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Motorvärmare anskaffade 2011 och 2013
Laddstolpar anskaffade 2024

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 816	315 816
Anskaffning laddstolpar	1 304 824	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 620 640	315 816
Ingående avskrivningar	-315 816	-312 662
Årets avskrivningar	-130 482	-3 154
Utgående ackumulerade avskrivningar	-446 298	-315 816
Utgående redovisat värde	1 174 342	0

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	27 561	22 901
Avräkningskonto förvaltare	243 236	982 199
	270 797	1 005 100

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	19 617	17 835
Ekonomisk förvaltning	18 382	17 563
Elintäkt laddstolpar	6 843	0
	44 842	35 398

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån hos Stadshypotek

Lånenummer	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån 51984	4,20	2025-02-13	7 861 274	7 861 274
Lån 81386	4,20	2025-02-24	1 381 095	1 521 095
Lån 234364	4,70	2025-03-27	1 125 000	1 175 000
Lån 411285	1,51	2025-01-30	16 839 855	16 839 855
			27 207 224	27 397 224
Kortfristig del av låneskuld			27 207 224	10 557 369

Föreningens lån förfaller till betalning under kommande räkenskapsår och därför redovisas som kortfristig skuld. Finansieringen är dock av långfristig karaktär, och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	70 794	97 995
Styrelsearvoden	0	7 000
Revision	25 125	27 750
Fastighetsel	4 254	5 404
Fjärrvärme	44 513	41 536
Reparationer	0	31 731
Förutbetalda avgifter och hyror	154 156	199 991
Avfall	0	1 234
	298 842	412 641

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	37 947 960	37 947 960
	37 947 960	37 947 960

2025-

Malin Karlsson
Ordförande

Petra Sunnervik

Peter Andersson

Anders Persson

Min revisionsberättelse har lämnats

Erik Åhsberg
Auktoriserad revisor
Åhsbergs Revisionsbyrå






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Blå_Kontur.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-13 10:08:13

Dokumentet är undertecknat av:

 ANDERS PERSSON (19770825XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:06:00
 Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg (19520701XXXX) Revisor	2025-05-13 10:08:13
 PETER ANDERSSON (19690628XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:05:27
 Malin Jennie Maria Karlsson (19770517XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:06:34
 Petra Cristin Sunnervik (19730630XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-12 13:57:00



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Blå_Kontur.pdf (1246555 byte)

D5F0770C0B176423CDB1AAB6AF57351DEAA65F6534CEE9BCB87A2D40D9286FEF8DBA0582DE358D910642
31ABB9291E00B2DD62E17B6D9284586EB125DE491B3E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

