

Årsredovisning

för

Brf Blå Kontur

716421-2461

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Blå Kontur intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Brf Blå Kontur, med säte i Värmdö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 1 724 kr per lägenhet för 2024, och för radhusen som klassificeras som småhus, 10 074 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 framtagna underhållsplan. Årsavgiften inkl vattenintäkten uppgår till 764 kr/kvm.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 73 721 000 kr, varav byggnadsvärdet är 52 476 000 kr och markvärdet 21 245 000 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 464 000 kr i enlighet med underhållsplanens rekommendation.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan för 2025-2074.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån och lånevillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anders Persson	ordförande
	Peter Andersson	
	Joakim Galdon	
	Malin Nilsson	

Suppleant	Sandra Skoglund
-----------	-----------------

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

Revisorer

Åhsbergs Revisionsbyrå

Valberedning

Jesper Sjöberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har fått 660 000 kr utbetalt i bidrag för installation av laddstationer för elbil.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 54 (56) medlemmar. Två överlåtelse 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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 905	2 875	2 876	2 774
Resultat efter finansiella poster	-296	-1 111	-305	554
Eget kapital (tkr)	7 995	8 291	9 402	9 707
Soliditet (%)	22,53	23,43	25,50	25,24
Saldo yttre fond	4 437	4 987	4 922	4 888
Balansomslutning	35 486	35 392	36 876	38 466
Årsavgifter*/kvm bostadsrättsyta	790	790	790	635
Skuldsättning/kvm total (kr)	7 573	7 626	7 679	8 055
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	7 835	7 890	7 945	0
Sparande/kvm (kr)	89	64	82	0
Räntekänslighet (%)	12,15	12,23	12,32	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	367	201	159	0
Årsavgifter i % av totala rörelseint.	62,38	94,66	94,75	0,00
Årets resultat exkl avskrivningar (kr)	250 361	-565 498	113 905	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) 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.

Upplysning 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	4 986 915	-860 413	-1 111 434	8 291 004
Disposition av föregående års resultat:		-550 292	-561 142	1 111 434	0
Årets resultat				-295 575	-295 575
Belopp vid årets utgång	5 275 936	4 436 623	-1 421 555	-295 575	7 995 429

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 421 555
årets förlust	-295 575
	-1 717 130

behandlas så att	
till yttre fond avsättes	464 000
ianspråktagande från yttre fond	-68 244
i ny räkning överföres	-2 112 886
	-1 717 130

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 904 948	2 875 178
Övriga rörelseintäkter	3	660 118	4 101
Summa rörelseintäkter		3 565 066	2 879 279
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 977 230	-2 351 720
Övriga externa kostnader	5	-343 678	-253 279
Personalkostnader	6	-115 754	-113 284
Avskrivningar		-545 936	-545 936
Summa rörelsekostnader		-2 982 598	-3 264 219
Rörelseresultat		582 468	-384 940
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 007	57 930
Räntekostnader och liknande resultatposter		-901 050	-784 424
Summa finansiella poster		-878 043	-726 494
Resultat efter finansiella poster		-295 575	-1 111 434
Årets resultat		-295 575	-1 111 434

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	31 382 715	31 798 169
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 043 860	1 174 342
Summa materiella anläggningstillgångar		32 426 575	32 972 511

Summa anläggningstillgångar

32 426 575

32 972 511

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	889 242	270 797
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	44 758	44 842
Summa kortfristiga fordringar		934 000	315 639

Kassa och bank

Kassa och bank		2 125 706	2 103 883
Summa kassa och bank		2 125 706	2 103 883
Summa omsättningstillgångar		3 059 706	2 419 522

SUMMA TILLGÅNGAR

35 486 281

35 392 033

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

5 275 936

5 275 936

Fond för yttre underhåll

4 436 623

4 986 915

Summa bundet eget kapital

9 712 559

10 262 851

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 421 555

-860 413

Årets resultat

-295 575

-1 111 434

Summa fritt eget kapital

-1 717 130

-1 971 847

Summa eget kapital

7 995 429

8 291 004

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

11 226 855

0

Summa långfristiga skulder

11 226 855

0

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

15 790 369

27 207 224

Leverantörsskulder

33 942

-441 030

Skatteskulder

7 715

9 887

Övriga skulder

28 366

26 105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

403 605

298 843

Summa kortfristiga skulder

16 263 997

27 101 029

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

35 486 281

35 392 033

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-295 575	-1 111 434
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	545 936	545 936
Förändring skatteskuld/fordran	-2 172	-5 650

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

248 189 -571 148

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-4 507	4 011
Förändring av kortfristiga fordringar	3 470	-14 105
Förändring av leverantörsskulder	474 972	-67 263
Förändring av kortfristiga skulder	-11 305 326	16 540 077

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-10 583 202 15 891 572

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-1 304 824
--	---	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -1 304 824

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	11 226 855	-16 839 855
------------------------------------	------------	-------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

11 226 855 -16 839 855

Årets kassaflöde

643 653 -2 253 107

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	2 347 119	4 600 225
--	-----------	-----------

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

2 990 772 2 347 118

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

	2025	2024
Årsavgifter	2 224 008	2 224 008
P-plats och garage	47 734	21 737
Kabel-TV och bredband	1 020	1 020
Hysesintäkter bostäder	128 186	124 414
Hysesintäkter övriga objekt	2 400	2 400
Vattenintäkt	501 600	501 600
	2 904 948	2 875 179

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Erhållna statliga bidrag	660 000	0
Övriga rörelseintäkter	118	4 101
	660 118	4 101

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Gemensamhetsanläggningar	337 724	375 925
Reparationer	112 384	216 048
Planerat underhåll	68 244	793 038
Fastighetsel	81 877	27 007
Uppvärmning	348 723	332 631
Vatten och avlopp	876 973	358 736
Avfallshantering	75 105	98 903
Försäkringskostnader	83 175	76 686
Besiktningsskostnader	0	4 364
Förbrukningsinventarier	8 025	6 256
Trädgårdsskötsel	0	47 125
Snöröjning/sandning	-15 000	15 000
	1 977 230	2 351 719

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsavgift	109 256	103 300
Revisionsarvode	25 625	22 500
Ekonomisk förvaltning	91 652	75 339
Bankkostnader	2 200	3 650
Övriga förvaltningskostnader	1 306	11 137
Övriga externa kostnader	21 404	6 989
Teknisk förvaltning	32 710	20 632
Kreditupplysning	9 732	9 732
Underhållsplan	43 750	0
Övriga poster	6 043	0
	343 678	253 279

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	87 700	85 440
Sociala avgifter	27 554	26 844
Arvode valberedning	500	1 000
	115 754	113 284

Not 7 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
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	-18 658 827	-18 243 373
Årets avskrivningar	-415 454	-415 454
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 074 281	-18 658 827
Utgående redovisat värde	31 382 715	31 798 169
Taxeringsvärden byggnader	52 476 000	44 736 000
Taxeringsvärden mark	21 245 000	21 396 000
	73 721 000	66 132 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Laddstolpar anskaffade 2024

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 620 640	315 816
Anskaffning laddstolpar		1 304 824
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 620 640	1 620 640
Ingående avskrivningar	-446 298	-315 816
Årets avskrivningar	-130 482	-130 482
Utgående ackumulerade avskrivningar	-576 780	-446 298
Utgående redovisat värde	1 043 860	1 174 342

Not 9 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	24 175	27 561
Avräkningskonto förvaltare	865 067	243 236
	889 242	270 797

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Försäkringspremier	21 186	19 617
Ekonomisk förvaltning	19 284	18 382
Elintäkt laddstolpar	4 288	6 843
	44 758	44 842

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån hos Stadshypotek

Lånenummer	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Lån 51984	3,2	2026-02-13	7 861 274	7 861 274
Lån 81386	3,751	2026-02-26	1 241 095	1 381 095
Lån 234364	2,95	2026-03-30	1 075 000	1 125 000
Lån 411285	1,51	2025-01-30	0	16 839 855
Lån 743333	3,22	2026-01-30	5 613 000	0
Lån 743334	3,28	2027-01-30	5 613 000	0
Lån 743335	3,36	2028-01-30	5 613 855	0
			27 017 224	27 207 224
Kortfristig del av låneskuld			15 790 369	27 207 224

Fyra av 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

	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	82 805	70 794
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	4 212	0
Revision	25 125	25 125
Fastighetsel	7 061	4 254
Fjärrvärme	44 756	44 513
Reparationer	8 784	0
Förutbetalda avgifter och hyror	221 168	154 156
Bygglovsavgifter	8 886	0
Övriga poster	807	0
	403 604	298 842

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	37 947 960	37 947 960
	37 947 960	37 947 960

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-08

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Persson
Ordförande

Peter Andersson

Joakim Galdon

Malin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Åhsberg
Auktoriserad revisor
Åhsbergs Revisionsbyrå

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Blå_Kontur.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-11 18:58:04

Dokumentet är undertecknat av:

	Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg (19520701XXXX) Revisor	2026-05-11 18:58:03
	ANDERS PERSSON (19770825XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 10:23:00
	CARL JOAKIM ROBERT GALDON (19890717XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 19:20:02
	PETER ANDERSSON (19690628XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 10:54:57
	MALIN NILSSON (19900721XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-08 18:51:16



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Blå_Kontur.pdf (222879 byte)

47D21834C25BD437F39FC039714230235D60B9CE13B61D0441D6F3404E21596BA5D5D4C950EAFDF0B638
7F94C7C44B65CCFC905658FC6A3F161B8F6CF40D5599

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

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

 summera support