



# Årsredovisning 2023



**Brf Blå Kontur**

**Org nr 716421-2461**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# 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 dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**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 igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs 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 2023. 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 1 589 kr per lägenhet för 2023, och för radhusen som klassificeras som småhus, 9 287 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 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 30 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Malin Karlsson	ordförande
	Anders Persson	
	Petra Sunnervik	
	Peter Andersson	
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

Tina Johansson  
Linda Grill

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd i januari 2023. Pris ca 50 000 kr.

Mögelskada Sst 12 pågående ärende (2 st)

Lån på 1 209 000 kr avbetalat.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 55 (54) 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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	2 872	2 774	2 916	2 898
Resultat efter finansiella poster	-309	554	280	352
Eget kapital (tkr)	9 402	9 707	9 153	8 874
Soliditet (%)	25,50	25,24	23,72	23,19
Saldo yttre fond	4 922	4 888	4 745	4 502
Balansomslutning	36 876	38 466	38 586	38 257
Lån/kvm bostadsyta	7 679	8 055	8 121	8 175
Årsavgifter*/kvm bostadsrättsyta	764	635	623	623
Skuldsättning/kvm (kr)	7 679	0	0	0
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	7 679	0	0	0
Sparande/kvm (kr)	82	0	0	0
Räntekänslighet (%)	10,05	0,00	0,00	0,00
Energikostnad/kvm (kr)	159	0	0	0
Årsavgifter i % av totala rörelseint.	93,17	0,00	0,00	0,00
Årets resultat exkl avskrivningar (kr)	113 905	0	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 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 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	4 887 756	-1 010 523	553 972	9 707 141
Disposition av föregående års resultat:		34 486	519 486	-553 972	0
Årets resultat				-304 703	-304 703
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 275 936</b>	<b>4 922 242</b>	<b>-491 037</b>	<b>-304 703</b>	<b>9 402 438</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-491 037
årets förlust	-304 703
	<b>-795 740</b>
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	242 746
ianspråktagande från yttre fond	-178 073
i ny räkning överföres	-860 413
	<b>-795 740</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 862 686	2 814 210
Övriga rörelseintäkter	3	8 877	-40 527
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 871 563</b>	<b>2 773 683</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 524 382	-889 367
Övriga externa kostnader	5	-318 103	-273 758
Personalkostnader	6	-93 965	-91 994
Avskrivningar		-418 608	-447 035
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 355 058</b>	<b>-1 702 154</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>516 505</b>	<b>1 071 529</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61 294	3 600
Räntekostnader och liknande resultatposter		-886 999	-521 157
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-825 705</b>	<b>-517 557</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-309 200</b>	<b>553 972</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-304 703</b>	<b>553 972</b>
<b>Ej bokfört resultat</b>		<b>-4 497</b>	<b>0</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	32 213 623	32 629 077
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	3 154
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 213 623</b>	<b>32 632 231</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 213 623</b>	<b>32 632 231</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 544	4 544
Övriga fordringar	9	1 005 100	1 025 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 398	33 905
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 045 042</b>	<b>1 063 978</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 618 027	4 769 362
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 618 027</b>	<b>4 769 362</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 663 069</b>	<b>5 833 340</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 876 692</b>	<b>38 465 571</b>



## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		5 275 936	5 275 936
Fond för yttre underhåll		4 922 242	4 887 756
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 198 178</b>	<b>10 163 692</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-491 037	-1 010 523
Årets resultat		-304 703	553 972
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-795 740</b>	<b>-456 551</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 402 438</b>	<b>9 707 141</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	16 839 855	16 839 855
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 839 855</b>	<b>16 839 855</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	10 557 369	11 899 869
Leverantörsskulder		-373 767	-338 938
Skatteskulder		15 537	11 512
Övriga skulder		22 618	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	412 642	346 132
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 634 399</b>	<b>11 918 575</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

36 876 692

38 465 571

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-304 702	553 972
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		418 608	447 035
Förändring skatteskuld/fordran		4 025	139 276
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>117 931</b>	<b>1 140 283</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 520	53 330
Förändring av kortfristiga skulder		58 905	-453 416
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>170 316</b>	<b>740 197</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 342 500	-237 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 342 500</b>	<b>-237 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-1 172 184</b>	<b>502 697</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 772 409	5 269 712
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>4 600 225</b>	<b>5 772 409</b>

## 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

	2023	2022
Årsavgifter	2 224 008	2 187 998
P-plats och garage	14 200	14 500
Kabel-TV och bredband	1 020	1 020
Hysesintäkter bostäder	120 014	119 088
Hysesintäkter övriga objekt	2 400	2 400
Vattenintäkt	501 044	489 204
	<b>2 862 686</b>	<b>2 814 210</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Försäkringsersättning	0	-50 000
Övriga ersättningar och intäkter	8 577	9 053
Betalningspåminnelse	300	420
	<b>8 877</b>	<b>-40 527</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Gemensamhetsanläggningar	330 795	302 580
Reparationer	278 952	189 395
Planerat underhåll	178 073	208 260
Fastighetsel	23 941	31 830
Uppvärmning	285 543	266 140
Vatten och avlopp	259 021	-270 580
Avfallshantering	97 649	77 051
Försäkringskostnader	70 408	66 892
Besiktningkostnader	0	3 741
Förbrukningsinventarier	0	2 443
Förbrukningsmaterial	0	11 615
	<b>1 524 382</b>	<b>889 367</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	100 708	96 256
Revisionsarvode	28 000	27 000
Ekonomisk förvaltning	69 369	70 113
Bankkostnader	3 850	3 665
Övriga förvaltningskostnader	16 610	10 552
Övriga externa kostnader	2 784	17 136
Teknisk förvaltning	96 782	49 036
	<b>318 103</b>	<b>273 758</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	22 465	21 994
Arvode valberedning	1 500	0
	<b>93 965</b>	<b>91 994</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	49 979 429	49 979 429
Ingående anskaffningsvärde mark	477 567	477 567
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 456 996</b>	<b>50 456 996</b>
Ingående avskrivningar	-17 827 919	-17 412 465
Årets avskrivningar	-415 454	-415 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 243 373</b>	<b>-17 827 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 213 623</b>	<b>32 629 077</b>
Taxeringsvärden byggnader	44 736 000	44 736 000
Taxeringsvärden mark	21 396 000	21 396 000
	<b>66 132 000</b>	<b>66 132 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Motorvärmare anskaffade 2011 och 2013

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	315 816	315 816
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>315 816</b>	<b>315 816</b>
Ingående avskrivningar	-312 662	-281 082
Årets avskrivningar	-3 154	-31 581
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-315 816</b>	<b>-312 663</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>3 153</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 901	22 481
Avräkningskonto förvaltare	982 199	1 003 048
	<b>1 005 100</b>	<b>1 025 529</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	17 835	16 905
Ekonomisk förvaltning	17 563	17 000
	<b>35 398</b>	<b>33 905</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Samtliga lån hos Stadshypotek

Lånenummer	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Lån 51984	6,0	2024-02-12	7 861 274	7 861 274
Lån 411285	1,51	2025-01-30	16 839 855	16 839 855
Lån 36657	4,70	2023-05-10	0	1 200 000
Lån 81386	6,05	2023-05-22	1 521 095	1 626 095
Lån 234364	6,05	2023-03-22	1 175 000	1 212 500
			<b>27 397 224</b>	<b>28 739 724</b>
Kortfristig del av låneskuld			10 557 369	11 899 869

Föreningen har lån som 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

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	97 995	101 349
Styrelsearvoden	7 000	3 500
Revision	27 750	52 000
Fastighetsel	5 404	8 592
Fjärrvärme	41 536	39 458
Reparationer	31 731	0
Förutbetalda avgifter och hyror	199 991	141 233
Avfall	1 234	0
	<b>412 641</b>	<b>346 132</b>

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	37 947 960	37 947 960
	<b>37 947 960</b>	<b>37 947 960</b>

Värmdö 2024-05-30



Malin Karlsson  
Ordförande



Anders Persson

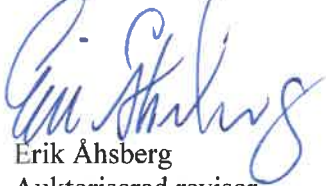


Petra Sunnervik



Peter Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 31 maj 2024.



Erik Åhsberg  
Auktoriserad revisor  
Åhsbergs Revisionsbyrå

