

Årsredovisning
för
Brf Pontonjären 3

716420-0599

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Pontonjären 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-05-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pontonjären 3 förvärvades i oktober 1996 från Hans G Palmqvist dödsbo och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 39 lägenheter och 2 lokaler, varav lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

20 st 1 rum och kök

12 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

1 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 145 kvm Total lokalyta: 184 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-04-10 bestått av:

Ordinarie	Joakim Ohrbeck Henrik Ewetz Eva Gozzo Christian Merseburg Jan-Erik Nilsson Hans Lindén	Ordf.
Suppleanter	Henrik Arnell Anders Westlund	
Revisorer		
Ordinarie	Per Hammar	KPMG AB
Suppleant	Malin Herdell	KPMG AB
Valberedning	Göran Berg Sammankallande Karin Bengtsson	

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under juni månad 2008.

OVK besiktning har skett under oktober månad 2001 avseende lägenheterna och under juli månad 2003 avseende lokalen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 20 580 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 119 470 kronor.

Reparationerna har finansierats med egna medel.

Under oktober 2014 installerades bredband med gruppanslutning i fastigheten. Föreningen tar från och med 1 januari 2015 ut en avgift separat på avgiftsavin härrörande bredbandet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 49 (50) st medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen. Trappstädningen har utförts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2014.

Genomsnittlig avgift per 2014-12-31 uppgår till 600 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

J

Flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	1 541	1 531	1 503	1 501
Resultat efter finansiella poster (tkr)	157	-1 019	-1 165	-100
Soliditet (%)	73	72	77	79
Kassalikviditet (%)	229	196	119	348
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	142	142	130	130
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	309	167	537	742
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	600	600	583	583
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 042	2 196	1 680	1 714

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 073 224
årets vinst	156 623
	-1 916 601
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	142 000
i ny räkning överföres	-2 058 601
	-1 916 601

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

J

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 540 580	1 531 217
Övriga rörelseintäkter		2 480	1 250
Summa rörelseintäkter		1 543 060	1 532 467
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-766 176	-2 014 319
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-150 929	-186 405
Personalkostnader	6	-11 580	-38 310
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-352 082	-192 294
Summa rörelsekostnader		-1 280 767	-2 431 328
Rörelseresultat		262 293	-898 861
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 850	3 423
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 520	-123 617
Summa finansiella poster		-105 670	-120 194
Resultat efter finansiella poster		156 623	-1 019 055
Resultat före skatt		156 623	-1 019 055
Årets resultat	7	156 623	-1 019 055

D

Balansräkning

Not 2014-12-31 2013-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	16 932 880	17 278 232
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	13 460	20 190
Summa materiella anläggningstillgångar		16 946 340	17 298 422

Summa anläggningstillgångar

16 946 340 17 298 422

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	60
Övriga fordringar	10	558 679	344 662
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	63 764	48 704
Summa kortfristiga fordringar		622 443	393 426

Kassa och bank

Kassa och bank		461 630	469 962
Summa kassa och bank		461 630	469 962
Summa omsättningstillgångar		1 084 073	863 388

SUMMA TILLGÅNGAR

18 030 413 18 161 810

J

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 943 100	10 943 100
Upplåtelseavgifter		3 903 677	3 903 677
Yttre reparationsfond		309 199	167 199
Summa bundet eget kapital		15 155 976	15 013 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 073 224	-912 168
Årets resultat	13	156 623	-1 019 055
Summa fritt eget kapital		-1 916 601	-1 931 223
Summa eget kapital		13 239 375	13 082 753
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	4 317 800	4 637 840
Summa långfristiga skulder		4 317 800	4 637 840
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		62 540	72 540
Leverantörsskulder		27 527	11 503
Skatteskulder		141 012	144 560
Övriga skulder	15	2 994	3 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	239 165	208 816
Summa kortfristiga skulder		473 238	441 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 030 413	18 161 810
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		4 774 300	4 774 300
Summa ställda säkerheter		4 774 300	4 774 300
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

J

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1931.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 0 (0) kronor.

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig linjär plan avseende byggnad och 40-årig linjär plan avseende stambyte. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

B

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Ø

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter lokaler	253 352	253 352
Årsavgifter bostäder	1 287 228	1 277 865
Övriga ersättningar och intäkter	2 480	1 250
	1 543 060	1 532 467

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	20 580	140 964
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	119 470	1 244 100
	140 050	1 385 064

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	41 375	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	35 000
Besiktning / Serviceavtal	34 182	16 059
Bevakning	5 420	4 940
Yttre skötsel / Snöröjning	23 750	34 169
Fastighetsel	17 781	21 115
Uppvärmning	315 024	341 532
Vatten	39 739	41 866
Sophämtning	27 116	24 692
Fastighetsförsäkring	29 545	20 570
Kabel-TV / Internet	21 563	18 933
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	70 632	70 380
	626 127	629 256

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	8 641	9 858
Styrelsearvode	42 500	50 500
Revisionsarvode	18 875	22 250
Förvaltningsarvode	45 076	44 452
Övriga externa tjänster/kostnader	35 837	59 345
	150 929	186 405

J

Not 6 Personalkostnader

	2014	2013
Löner till lokalvårdare	0	24 000
Sociala avgifter	11 549	13 860
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	31	450
	11 580	38 310

Not 7 Analys av årets resultat

	2014	2013
Årets resultat	156 623	-1 019 055
Avskrivningar ej likviditetspåverkan	352 082	192 294
Gjorda amorteringar	-330 040	-72 540
Nyupptagna lån	0	1 180 000
Förslag till reservering yttre reparationsfond	-142 000	-142 000
Förslag till ianspråktagande yttre reparationsfond	0	0
	36 665	138 699

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten genom att placera medel för yttre underhåll och/ eller amortera på fastighetens lån.

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 554 022	15 554 022
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 554 022	15 554 022
Ingående avskrivningar	-2 156 790	-1 971 226
Årets avskrivningar	-345 352	-185 564
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 502 142	-2 156 790
Utgående redovisat värde	13 051 880	13 397 232
Taxeringsvärden byggnader	20 712 000	20 712 000
Taxeringsvärden mark	26 370 000	26 370 000
	47 082 000	47 082 000
Bokfört värde byggnader	13 051 880	13 397 232
Bokfört värde mark	3 881 000	3 881 000
	16 932 880	17 278 232

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 650	33 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 650	33 650
Ingående avskrivningar	-13 460	-6 730
Årets avskrivningar	-6 730	-6 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 190	-13 460
Utgående redovisat värde	13 460	20 190

Not 10 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	77 072	80 845
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	481 607	263 817
	558 679	344 662

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 152	21 827
Upplupna ränteintäkter	0	380
Förutbetald kabel-TV	2 684	4 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 927	20 850
Förutbetald vattenavgift	0	913
	63 763	48 704

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 943 100	3 903 677	167 199	-912 169	-1 019 055
Disposition av föregående års resultat:			142 000	-1 161 055	1 019 055
Årets resultat					156 623
Belopp vid årets utgång	10 943 100	3 903 677	309 199	-2 073 224	156 623

Hysesrätterna nr 6, 12, 15, 16, 24, 44 samt del av vindsvåning har under åren 1996-2003 ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 3 903 677 kronor.

J

Not 13 Analys av kassaflöde

	2014-12-31	2013-12-31
Årets resultat	156 623	-1 019 055
Justering för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet	352 082	192 294
Likviditet från resultatet	508 705	-826 761
Förändring Kortfristiga fordringar exkl. avr ISS (IB - UB)	-11 226	-11 609
Förändring Kortfristiga skulder exkl. lånedel (UB - IB)	42 021	-309 047
Likviditet från rörelsekapitalet	30 795	-320 656
Akkumulerad likviditet från rörelsen	539 500	-1 147 417
Nyupptagna lån		1 180 000
Amortering lån	-330 040	-72 540
Likviditet från investeringar och lån	-330 040	1 107 460
Årets kassaflöde	209 460	-39 957
Likvida medel		
Kassa och bank	461 630	469 962
Avräkning ISS Facility Services AB	481 607	263 817
Likvida medel vid årets slut	943 237	733 779

Ett tillräckligt kassaflöde krävs för att möjliggöra underhåll och återinvestering i fastigheten, genom att placera medel för underhåll och/eller amortera på fastighetens lån.

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB Bolån AB	1,23	Rörlig ränta	866 560	883 240
SEB Bolån AB	1,10	Rörlig ränta	699 760	716 440
SEB Bolån AB	1,67	2018-09-28	439 020	458 200
SEB Bolån AB	3,63	2015-06-28	395 000	405 000
SEB Bolån AB			0	267 500
SEB Bolån AB	2,65	2015-10-28	800 000	800 000
SEB Bolån AB	1,67	2018-09-28	1 180 000	1 180 000
			4 380 340	4 710 380
Kortfristig del av långfristig skuld			62 540	72 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 067 640 kronor.



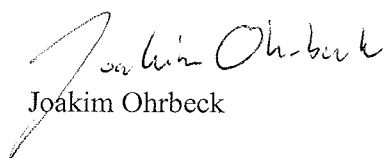
Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	0	600
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	204
Övriga skulder	2 994	2 994
	2 994	3 798

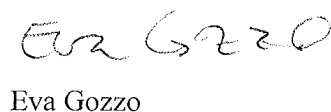
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

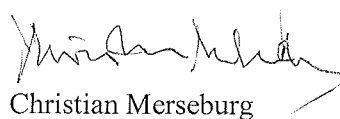
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	4 403	5 627
Förskottsbetalda hyror och avgifter	149 450	131 492
Upplupna avtalskostnader	2 685	0
Upplupna uppvärmningskostnader	49 238	45 223
Upplupna elavgifter	2 750	2 741
Upplupna reparationer och underhåll	10 638	2 609
Beräknat arvode för revision	20 000	21 125
	239 164	208 817

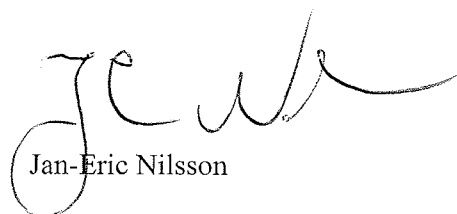
Stockholm 2015-02-15


Joakim Ohrbeck


Henrik Ewetz

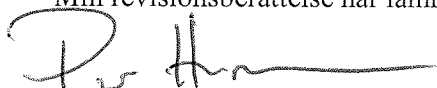

Eva Gozzo


Christian Merseburg


Jan-Eric Nilsson


Hans Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-.02-24



Per Hammar
Auktoriserad revisor