

Årsredovisning

2018

Brf Pontonjären 3

Org nr 716420-0599

MB EG [Handwritten signatures]

Styrelsen för Brf Pontonjären 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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 Bolagsverket 2018-12-18.

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

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. Föreningen har sedan oktober 2015 tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-04-18 bestått av:

Ordinarie	Lars Anderberg		
	Andreas Stockhem		
	Eva Gozzo		
	Per Lundquist	Ordf	avgått ur styrelsen 2018-11-08
	Mikael Båth	Ordf	fr.o.m 2018-11-08

Suppleanter	Henrik Arnell
	Cecilia Söderblom





Fram till ordinarie föreningsstämma var Henrik Ewetz och Hans Lindén ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma.		
Ordinarie	Per Hammar	KPMG AB
Suppleant	Malin Herdell	KPMG AB
Valberedning	Christian Merseburg Joakim Ohrbeck	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 12 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under år 2018.

OVK besiktning har skett under oktober månad 2014 för både lägenheterna och lokalen.

Under år 1998 genomfördes stambyte i del av fastigheten.

Under år 1999 genomfördes fasadrenovering etapp 1.

Under år 1999 genomfördes takomläggning.

Under år 2001 genomfördes installation av frånluftventilation och renovering av öppna spisar.

Under år 2003 genomfördes byte av undercentral för fjärrvärme.

Under år 2005 genomfördes fasadrenovering etapp 2.

Under år 2017 genomfördes stambyte i del av fastigheten.

Under år 2018 genomfördes dörrbyte till säkerhetsdörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året anskaffat säkerhetsdörrar till samtliga medlemmar. Investeringen i säkerhetsdörrar - om totalt 1 456 550 kronor - har finansierats genom nytt lån i SEB Bolån AB på 500 000 kronor i kombination med sedan tidigare upptagna lån och egna likvida medel. Övriga reparationer enligt underhållsplan samt löpande reparationer har utförts till en kostnad om 87 838 kronor respektive 55 161 kronor.

Under året har styrelsen bytt ordförande som följd av att den tidigare ordföranden (Per Lundquist) lämnat föreningen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 52 st medlemmar.

J

MB EG AS H

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% fr.o.m 2018-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2018-12-31 uppgår till 630 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 657	1 616	1 613	1 613
Resultat efter finansiella poster (tkr)	16	-2 963	78	253
Soliditet (%)	58	59	76	75
Kassalikviditet (%)	209	280	314	247
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	176	176	176	142
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	945	769	593	451
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	630	600	600	600
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 357	3 176	1 809	1 833

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	10 943 100	3 903 677	769 199	-2 045 524	-2 962 608	10 607 844
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			176 000	-176 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-2 962 608	2 962 608	
Årets resultat					15 566	15 566
Belopp vid årets utgång	10 943 100	3 903 677	945 199	-5 184 132	15 566	10 623 410

J

MB EG HWA

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 184 132
årets vinst	15 566
	-5 168 566

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	176 000
	-5 344 566
	-5 168 566

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

J

MB EG KAS J

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 656 968	1 615 584
Övriga rörelseintäkter		228 179	23 579
Summa rörelseintäkter		1 885 147	1 639 163
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 176 118	-3 949 384
Övriga externa kostnader	5	-121 881	-155 020
Personalkostnader	6	-92 168	-88 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-402 847	-354 295
Summa rörelsekostnader		-1 793 015	-4 547 428
Rörelseresultat		92 132	-2 908 265
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 566	-54 021
Summa finansiella poster		-76 566	-54 343
Resultat efter finansiella poster		15 566	-2 962 608
Resultat före skatt		15 566	-2 962 608
Årets resultat		15 566	-2 962 608

MB
EG
AS

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	16 959 470	15 896 824
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	8 941	17 884
Summa materiella anläggningstillgångar		16 968 411	15 914 708

Summa anläggningstillgångar

16 968 411 15 914 708

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 750	6 467
Övriga fordringar	9	895 634	1 626 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	83 757	68 718
Summa kortfristiga fordringar		985 141	1 701 409

Kassa och bank

Kassa och bank		439 387	464 043
Summa kassa och bank		439 387	464 043

Summa omsättningstillgångar

1 424 528 2 165 452

SUMMA TILLGÅNGAR

18 392 939 18 080 160

MB
EK
AS
R

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		14 846 777	14 846 777
Yttre reparationsfond		945 199	769 199
Summa bundet eget kapital		15 791 976	15 615 976

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-5 184 132	-2 045 524
Årets resultat		15 566	-2 962 608
Summa fritt eget kapital		-5 168 566	-5 008 132

Summa eget kapital

10 623 410 10 607 844

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	7 087 640	6 700 180
Summa långfristiga skulder		7 087 640	6 700 180

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	112 540	112 540
Leverantörsskulder		75 185	92 792
Skatteskulder		151 912	149 428
Övriga skulder	13	1 213	176 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	341 039	240 722
Summa kortfristiga skulder		681 889	772 136

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 392 939 18 080 160

MB
ES
ASD

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Säkerhetsdörrar	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

A

EG MB

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	261 516	258 372
Årsavgifter bostäder	1 335 468	1 287 228
Kabel-TV / Internet	69 984	69 984
Hysesbortfall ./.	-10 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	300	480
Försäkringsersättningar	227 879	23 099
	1 885 147	1 639 163

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	55 161	82 791
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 544 388	3 098 447
Avgår aktiverade underhållskostnader	-1 456 550	0
	142 999	3 181 238

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Energideklarationer	11 250	0
Fastighetskötsel / städning entreprenad	41 481	43 413
Besiktning / Serviceavtal	35 458	42 026
Bevakning	6 510	6 290
Yttre skötsel / Snöröjning	35 013	54 791
Fastighetsel	25 605	26 568
Uppvärmning	319 719	319 875
Vatten	45 738	43 592
Sophämtning	39 155	32 380
Fastighetsförsäkring	49 441	44 171
Självrisk/reparation försäkringsskador	296 493	25 080
Kabel-TV / Internet	50 904	54 400
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	76 352	75 560
	1 033 119	768 146

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	8 369	5 143
Revisionsarvode	18 750	18 750
Förvaltningsarvode	50 152	48 632
Övriga externa tjänster/kostnader	44 610	82 495
	121 881	155 020

J

EG MB H P B

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	69 980	70 000
Sociala avgifter	21 988	18 529
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	92 168	88 729

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 554 022	15 554 022
Nyanskaffningar säkerhetsdörrar	1 456 550	0
Ingående anskaffningsvärden mark	3 881 000	3 881 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 891 572	19 435 022
Ingående avskrivningar	-3 538 198	-3 192 846
Årets avskrivningar	-393 904	-345 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 932 102	-3 538 198
Utgående redovisat värde	16 959 470	15 896 824
Taxeringsvärden byggnader	19 964 000	19 964 000
Taxeringsvärden mark	38 458 000	38 458 000
	58 422 000	58 422 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 363	78 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 363	78 363
Ingående avskrivningar	-60 479	-51 536
Årets avskrivningar	-8 943	-8 943
Utgående ackumulerade avskrivningar	-69 422	-60 479
Utgående redovisat värde	8 941	17 884

J

EG MB HA LAS

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	82 006	80 314
Andra kortfristiga fordringar	0	23 099
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	813 628	1 522 811
	895 634	1 626 224

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 140	35 728
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 617	32 990
	83 757	68 718

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB Bolån AB	1,19	Rörlig ränta	799 840	816 520
SEB Bolån AB	1,20	Rörlig ränta	633 040	649 720
SEB Bolån AB	0,67	2019-09-28	362 300	381 480
SEB Bolån AB	1,69	2023-10-28	800 000	800 000
SEB Bolån AB	1,14	2021-09-28	1 180 000	1 180 000
SEB Bolån AB	1,20	Rörlig ränta	1 950 000	1 990 000
SEB Bolån AB	1,20	Rörlig ränta	975 000	995 000
SEB Bolån AB	0,62	2019-07-28	500 000	0
			7 200 180	6 812 720
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 540	-112 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 637 480 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 262 000	6 854 000
	7 262 000	6 854 000

MB
EG
HA
AB

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	0	21 000
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	18 529
Övriga skulder	1 213	137 125
	1 213	176 654

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	69 980	0
Upplupna sociala avgifter	21 988	0
Upplupna räntekostnader	2 196	1 761
Förskottsbetalda hyror och avgifter	184 019	172 007
Upplupna uppvärmningskostnader	43 855	47 953
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
	341 038	240 721

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Stockholm 2019- 02 - 04



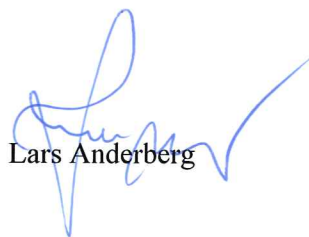
Mikael Båth
Ordförande



Andreas Stockhem



Eva Gozzo



Lars Anderberg



Henrik Arnell

Min revisionsberättelse har lämnats . 12 mars 2019



Per Hammar
Revisor