

Årsredovisning
för
Brf Pontonjären 3

716420-0599

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pontonjären 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

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 2013-04-18 bestått av:

Ordinarie	Joakim Ohrbeck Karin Bengtsson Eva Gozzo Christian Merseburg Jan-Erik Nilsson Sanna Eskola	Ordf.
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------

Suppleanter	Hans Lindén Henrik Arnell Anders Westlund
-------------	-------------------------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Per Hammar	KPMG AB
-----------	------------	---------

Suppleant	Malin Herdell	KPMG AB
-----------	---------------	---------

Valberedning

Göran Berg	Sammanställande
Anders Lindén	

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.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehåller bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

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

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 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 Eva Gozzo.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1931.
Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 43 560 kronor, (36 lägenheter * 1 210:- = 43 560 kronor, jämfört med 0,3% av 44 400 000 kronor = 133 200:-).

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 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 140 964 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 244 100 kronor.
Reparationerna har finansierats med ett nytt fastighetslån hos SEB på 1 180 000 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan avser i huvudsak fönsterrenovering etapp 2.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% fr.o.m 2013-04-01.

Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 600 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	1 532 468	1 503 328	1 500 878	1 504 319	1 520 026
Resultat före reservering	-1 019 055	-1 164 934	-78 714	307 123	-178 027
Reservering yttre reparationsfond	142 000	130 000	130 000	130 000	100 000
Saldo yttre reparationsfond	167 199	537 199	741 824	741 824	611 824
Lån per kvm bostadsyta	2 196	1 680	1 714	1 747	1 764
Kassalikviditet (%)	196	119	348	326	208
Årsavgift bostäder kronor/kvm	600	583	583	583	583

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-912 168
årets förlust	-1 019 055

-1 931 223

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	142 000
i ny räkning överföres	-2 073 223

-1 931 223

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	1 532 468	1 503 328
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 385 064	-1 576 160
Driftskostnader	3	-630 285	-635 817
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-134 876	-104 959
Personalkostnader	5	-88 810	-85 705
Avskrivningar	6	-192 294	-187 259
Resultat före finansiella poster		-898 861	-1 086 572
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 423	27 195
Räntekostnader	8	-123 617	-105 557
Resultat efter finansiella poster		-1 019 055	-1 164 934
Årets resultat		-1 019 055	-1 164 934

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	13 397 232	13 582 796
Mark		3 881 000	3 881 000
Maskiner och inventarier	10	20 190	26 920
		17 298 422	17 490 716
Summa anläggningstillgångar		17 298 422	17 490 716
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		60	0
Övriga fordringar	11	80 845	78 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	48 704	39 412
		129 609	118 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		469 962	336 001
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		263 817	437 734
		733 779	773 735
Summa omsättningstillgångar		863 388	891 736
SUMMA TILLGÅNGAR		18 161 810	18 382 452

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		10 563 779	10 563 779
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	14	379 321	379 321
Upplåtelseavgifter	15	3 903 677	3 903 677
Yttre reparationsfond		167 199	537 199
		15 013 976	15 383 976
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-912 168	-117 234
Årets resultat		-1 019 055	-1 164 934
		-1 931 223	-1 282 168
Summa eget kapital		13 082 753	14 101 808
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	4 637 840	3 530 380
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		72 540	72 540
Leverantörsskulder		11 503	428 775
Skatteskulder		144 560	146 092
Övriga skulder	17	3 798	804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	208 816	102 053
Summa kortfristiga skulder		441 217	750 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 161 810	18 382 452
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 774 300	4 774 300
		4 774 300	4 774 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används avseende byggnad och stambyte.

Linjär avskrivningsmetod används avseende övriga anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60 år
Stambyte	40 år
Takomläggning	30 år
Fasadrenovering	30 år
Anläggningar	20 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	253 352	253 352
Årsavgifter bostäder	1 277 865	1 249 776
Ersättningar och intäkter	1 250	200
	1 532 467	1 503 328

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	140 964	73 898
Reparationer och underhåll enligt undehållsplan	1 244 100	1 502 262
	1 385 064	1 576 160

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	0	13 456
Obligatorisk ventilationskontroll	35 000	0
Besiktning/serviceavtal	16 059	12 611
Bevakning	4 940	4 845
Yttre skötsel/snöröjning	34 169	63 963
Fastighetsel	21 115	17 806
Uppvärmning	341 532	332 474
Vatten	41 866	40 723
Sophämtning	24 692	23 020
Fastighetsförsäkring	20 570	17 191
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	5 069
Kabel-TV och internet	18 933	18 928
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	70 380	74 180
Övriga driftkostnader	1 029	11 551
	630 285	635 817

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	9 858	14 474
Revisionsarvode	22 250	21 875
Förvaltningsarvode	44 452	43 620
Övriga externa tjänster	58 316	24 990
	134 876	104 959

Not 5 Personalkostnader

	2013	2012
Löner	24 000	24 000
Styrelsearvoden	50 500	50 000
Sociala avgifter	14 310	11 705
	88 810	85 705

Föreningen har under året haft en deltidsanställd städare.

Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad år 17/60	26 110	24 176
Om/tillbyggnad	135 830	132 729
Anläggningar	23 624	23 624
Maskiner/Inventarier	6 730	6 730
	192 294	187 259

Byggnad skrivs av enligt 60-årig progressiv plan = 26 110 kronor

Om/tillbyggnad:

Stambyte enl 40-årig progressiv plan år 16/40 = 41 860 kronor

Takomläggning enl 30-årig rak avskr år 15/30 = 15 625 kronor

Fasadarbeten enl 30-årig rak avskr år 15/30 = 25 120 kronor

Fasadrenovering enl 30-årig rak avskr år 9/30 = 53 225 kronor

Anläggningar:

Öppna spisar/ Installation av frånluftvent. enl 20-årig rak avskr år 13/20 = 14 261 kronor

Ombyggnad undercentral för fjärrvärme enl 20-årig rak avskr år 11/20 = 9 363 kronor

Maskiner enl 5-årig rak avskr år 2/5 = 6 730 kronor

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	3 338	27 314
Överskatteränta	85	-119
	3 423	27 195

Not 8 Räntekostnader

	2013	2012
Räntekostnader	123 617	105 557
	123 617	105 557

Not 9 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 843 725	8 843 725
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	6 710 297	6 710 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 554 022	15 554 022
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 971 226	-1 790 697
Årets avskrivningar enligt plan	-185 564	-180 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 156 790	-1 971 226
Utgående redovisat värde	13 397 232	13 582 796
Taxeringsvärden byggnader	20 712 000	18 155 000
Taxeringsvärden mark	26 370 000	25 149 000
	47 082 000	43 304 000

I utgående bokfört värde ingår takomläggning 234 375 (250 000) kronor, fasadarbeten 376 762 (401 882) kronor, spisar/frånluftvent. 99 965 (114 226) kronor, undercentral 84 257 (93 620) kronor, byggnad 8 465 889 (8 491 999) kronor, stambyte 3 018 264 (3 060 124) kronor, fasadrenovering 1 117 720 (1 170 945) kronor.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 650	
Inköp		33 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 650	33 650
Ingående avskrivningar	-6 730	
Årets avskrivningar	-6 730	-6 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 460	-6 730
Utgående redovisat värde	20 190	26 920

Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	80 845	78 589
	80 845	78 589

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	21 827	13 294
Upplupna ränteintäkter	380	0
Förutbetald kabel-tv	4 734	4 732
Förutbetald vattenavgift	913	1 020
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	20 850	20 366
	48 704	39 412

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 563 779	4 282 998	537 199	-117 234	-1 164 934
Disposition av föregående års resultat:			-370 000	-794 934	1 164 934
Årets resultat					-1 019 055
Belopp vid årets utgång	10 563 779	4 282 998	167 199	-912 168	-1 019 055

Reservering/ ianspråktagande yttre reparationsfond har skett med 130 000 kronor respektive 500 000 kronor i enlighet med stämmobeslut.

Not 14 Hyresrätt ombildad till bostadsrätt

Hyresrätt nr 12 har ombildats till bostadsrätt och åsatts insats 213 590 kronor under år 1997.
Hyresrätt nr 44 har ombildats till bostadsrätt och åsatts insats 165 731 kronor under år 2003.

Not 15 Upplåtelseavgifter

Hyresrätterna 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.

Not 16 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån AB - 2,72% - 2014-09-28	883 240	899 920
SEB Bolån AB - 2,52% - Rörlig ränta	716 440	733 120
SEB Bolån AB - 3,61% - 2014-06-28	458 200	477 380
SEB Bolån AB - 3,63% - 2015-06-28	405 000	415 000
SEB Bolån AB - 2,95% - Rörlig ränta	267 500	277 500
SEB Bolån AB - 2,65% - 2015-10-28	800 000	800 000
SEB Bolån AB - 2,50% - Rörlig ränta	1 180 000	
Avgår kortfristig del ./.	-72 540	-72 540
	4 637 840	3 530 380


Not 17 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	204	204
Källskatter	600	600
Övriga skulder	2 994	0
	3 798	804

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	97
Uppl räntekostnader externt	5 627	5 475
Förskottsbetalda hyror/avg	131 492	73 639
Upplupna uppvärmningskostnader	45 223	0
Upplupna elavgifter	2 741	2 842
Uppl rep o underhållskost	2 609	0
Beräknat arvode för revision	21 125	20 000
	208 817	102 053

Stockholm 2014- 01-26



Joakim Ohrbeck


Karin Bengtsson


Eva Gozzo


Christian Merseburg


Jan-Eric Nilsson


Sanna Eskola



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pontonjären 3, org. nr 716420-0599

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pontonjären 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Pontonjären 3s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Pontonjären 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 10 mars 2014

Per Hammar
Auktoriserad revisor