

Årsredovisning
för
Brf Pontonjären 3

716420-0599

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Pontonjären 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2012-05-24.

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

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. Föreningen har sedan oktober 2015 tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-15 bestått av:

Ordinarie	Joakim Ohrbeck Henrik Ewetz Eva Gozzo Per Lundquist Hans Lindén	Ordf.
Suppleanter	Henrik Arnell Lars Anderberg Marcus Gardefjord	

Fram till föreningsstämman var Christian Merseburg och Jan-Eric Nilsson ordinarie ledamöter.

J

Valda revisorer vid ordinarie stämma.		
Ordinarie	Per Hammar	KPMG AB
Suppleant	Malin Herdell	KPMG AB
Valberedning	Christian Merseburg Mikael Båth	Sammankallande

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.
Fastighetskötseln 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 juni månad 2008.
OVK besiktning har skett under oktober månad 2014 för både lägenheterna och lokalen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 89 115 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 50 463 kronor, varav 44 713 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 5 750 kronor har belastat resultatet.
Reparationerna har finansierats med egna medel.

Föreningen har arbetat fram en policy för ombyggnationer för att beskriva beslutsprocessen vid alla typer av ombyggnationer och underlätta för medlemmarna i kontakten med styrelsen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 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.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2015.
Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 uppgår till 600 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	1 613	1 541	1 531	1 503
Resultat efter finansiella poster (tkr)	253	157	-1 019	-1 165
Soliditet (%)	75	73	72	77
Kassalikviditet (%)	247	229	196	119
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	142	142	142	130
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	451	309	167	537
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	600	600	600	583
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 833	2 042	2 196	1 680

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 058 601
årets vinst	253 122
	-1 805 479

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	142 000
i ny räkning överföres	-1 947 479
	-1 805 479

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 612 964	1 540 580
Övriga rörelseintäkter		390	2 480
Summa rörelseintäkter		1 613 354	1 543 060
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-761 596	-766 176
Övriga externa kostnader	5	-119 360	-108 429
Personalkostnader	6	-55 156	-54 080
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 025	-352 082
Summa rörelsekostnader		-1 297 137	-1 280 767
Rörelseresultat		316 217	262 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	3 850
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 135	-109 520
Summa finansiella poster		-63 095	-105 670
Resultat efter finansiella poster		253 122	156 623
Resultat före skatt		253 122	156 623
Årets resultat		253 122	156 623

✍

Balansräkning

Not 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	16 587 528	16 932 880
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	42 500	13 460
Summa materiella anläggningstillgångar		16 630 028	16 946 340

Summa anläggningstillgångar

16 630 028 16 946 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	743 616	558 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 920	63 764
Summa kortfristiga fordringar		809 536	622 443

Kassa och bank

Kassa och bank		437 093	461 630
Summa kassa och bank		437 093	461 630

Summa omsättningstillgångar

1 246 629 1 084 073

SUMMA TILLGÅNGAR

17 876 657 18 030 413

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	14 846 777	14 846 777
Yttre reparationsfond		451 199	309 199
Summa bundet eget kapital		15 297 976	15 155 976
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 058 601	-2 073 224
Årets resultat		253 122	156 623
Summa fritt eget kapital		-1 805 479	-1 916 601
Summa eget kapital		13 492 497	13 239 375
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 880 260	4 317 800
Summa långfristiga skulder		3 880 260	4 317 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		52 540	62 540
Leverantörsskulder		69 332	27 527
Skatteskulder		142 200	141 012
Övriga skulder	14	24 606	2 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	215 222	239 165
Summa kortfristiga skulder		503 900	473 238
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 876 657	18 030 413
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
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

4

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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

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.

J

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hysesintäkter lokaler	255 752	253 352
Årsavgifter bostäder	1 287 228	1 287 228
Kabel-TV / Internet	69 984	0
Övriga ersättningar och intäkter	390	2 480
	1 613 354	1 543 060

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	89 115	20 580
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	50 463	119 470
Avgår aktiverade underhållskostnader	-44 713	0
	94 865	140 050

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	32 716	41 375
Obligatorisk ventilationskontroll	20 588	0
Besiktning / Serviceavtal	13 724	34 182
Bevakning	9 235	5 420
Yttre skötsel / Snöröjning	29 394	23 750
Fastighetsel	16 822	17 781
Uppvärmning	304 565	315 024
Vatten	37 038	39 739
Sophämtning	33 198	27 116
Fastighetsförsäkring	33 638	29 545
Självrisk/reparation försäkringsskador	4 150	0
Kabel-TV / Internet	60 094	21 563
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	71 568	70 632
	666 730	626 127

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	14 027	8 641
Revisionsarvode	20 000	18 875
Förvaltningsarvode	45 991	45 076
Övriga externa tjänster/kostnader	39 342	35 837
	119 360	108 429

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	43 000	42 500
Sociala avgifter	11 706	11 549
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	31
	55 156	54 080

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 554 022	15 554 022
Ingående anskaffningsvärden mark	3 881 000	3 881 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 435 022	19 435 022
Ingående avskrivningar	-2 502 142	-2 156 790
Årets avskrivningar	-345 352	-345 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 847 494	-2 502 142
Utgående redovisat värde	16 587 528	16 932 880
Taxeringsvärden byggnader	20 712 000	20 712 000
Taxeringsvärden mark	26 370 000	26 370 000
	47 082 000	47 082 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 650	33 650
Inköp	44 713	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 363	33 650
Ingående avskrivningar	-20 190	-13 460
Årets avskrivningar	-15 673	-6 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 863	-20 190
Utgående redovisat värde	42 500	13 460

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	77 362	77 072
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	666 254	481 607
	743 616	558 679

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 458	23 152
Förutbetald kabel-TV	0	2 684
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 462	37 927
	65 920	63 763

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	14 846 777	309 199	-2 073 224	156 623
Disposition av föregående års resultat:		142 000	14 623	-156 623
Årets resultat				253 122
Belopp vid årets utgång	14 846 777	451 199	-2 058 601	253 122

Not 12 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	10 563 779	10 563 779
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt lgh 12 och 44	379 321	379 321
Upplåtelseavgifter, lgh 6, 12, 15, 16, 24, del av vindsvåning	3 903 677	3 903 677
	14 846 777	14 846 777

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
SEB Bolån AB	0,72	Rörlig ränta	849 880	866 560
SEB Bolån AB	0,78	Rörlig ränta	683 080	699 760
SEB Bolån AB	1,67	2018-09-28	419 840	439 020
SEB Bolån AB			0	395 000
SEB Bolån AB	0,78	Rörlig ränta	800 000	800 000
SEB Bolån AB	1,67	2018-09-28	1 180 000	1 180 000
			3 932 800	4 380 340
Kortfristig del av långfristig skuld			52 540	62 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 670 100 kronor.

Not 14 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Källskatter	12 900	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 706	0
Övriga skulder	0	2 994
	24 606	2 994


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	709	4 403
Förskottsbetalda hyror och avgifter	152 016	149 450
Upplupna avtalskostnader	0	2 685
Upplupna uppvärmningskostnader	42 497	49 238
Upplupna elavgifter	0	2 750
Upplupna reparationer och underhåll	0	10 638
Beräknat arvode för revision	20 000	20 000
	215 222	239 164

Stockholm 2016-02-22


Joakim Ohrbeck



Henrik Ewetz


Eva Gozzo


Per Lundquist


Hans Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-03-20


Per Hammar
Auktoriserad revisor

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 ersättningsskyldig 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 20 mars 2016



Per Hammar
Auktoriserad revisor