

Årsredovisning

2017

Brf Pontonjären 3

Org nr 716420-0599

Styrelsen för Brf Pontonjären 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 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

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 2017-04-25 bestått av:

Ordinarie

Lars Anderberg
Henrik Ewetz
Eva Gozzo
Per Lundquist
Hans Lindén

Suppleanter

Henrik Arnell
Mikael Båth

Valda revisorer vid ordinarie stämma.		
Ordinarie	Per Hammar	KPMG AB
Suppleant	Malin Herdell	KPMG AB
Valberedning	Christian Merseburg Andreas Stockhem	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 juni månad 2008.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 82 791 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan (stambyte) har utförts till en kostnad av 3 098 447 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med nya lån i SEB Bolån AB med 3 000 000 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis.

Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 50 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under år 2017.

Genomsnittlig avgift per 2017-12-31 uppgår till 600 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Handwritten initials: CH, HA, M

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	1 616	1 613	1 613	1 541
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 963	78	253	157
Soliditet (%)	59	76	75	73
Kassalikviditet (%)	280	314	247	229
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	176	176	142	142
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	769	593	451	309
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	600	600	600	600
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 176	1 809	1 833	2 042

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	593 199	-1 947 479	77 955	13 570 452
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			176 000	-176 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				77 955	-77 955	
Årets resultat					-2 962 608	-2 962 608
Belopp vid årets utgång	10 943 100	3 903 677	769 199	-2 045 524	-2 962 608	10 607 844

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 045 524
årets förlust	-2 962 608
	-5 008 132

behandlas så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	176 000
	-5 184 132
	-5 008 132

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 615 584	1 612 964
Övriga rörelseintäkter		23 579	500
Summa rörelseintäkter		1 639 163	1 613 464
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 949 384	-936 989
Övriga externa kostnader	5	-155 020	-143 110
Personalkostnader	6	-88 729	-52 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-354 295	-361 025
Summa rörelsekostnader		-4 547 428	-1 493 552
Rörelseresultat		-2 908 265	119 912
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-322	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 021	-42 001
Summa finansiella poster		-54 343	-41 957
Resultat efter finansiella poster		-2 962 608	77 955
Resultat före skatt		-2 962 608	77 955
Årets resultat		-2 962 608	77 955

Handwritten signature

Handwritten signature

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 896 824	16 242 176
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	17 884	26 827
Summa materiella anläggningstillgångar		15 914 708	16 269 003

Summa anläggningstillgångar

15 914 708 16 269 003

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6 467	0
Övriga fordringar	9	1 626 224	1 167 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	68 718	67 027
Summa kortfristiga fordringar		1 701 409	1 234 743

Kassa och bank

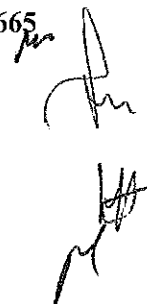
Kassa och bank		464 043	420 919
Summa kassa och bank		464 043	420 919

Summa omsättningstillgångar

2 165 452 1 655 662

SUMMA TILLGÅNGAR

18 080 160 17 924 665



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 846 777

14 846 777

Yttre reparationsfond

769 199

593 199

Summa bundet eget kapital

15 615 976

15 439 976

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-2 045 524

-1 947 479

Årets resultat

-2 962 608

77 955

Summa fritt eget kapital

-5 008 132

-1 869 524

Summa eget kapital

10 607 844

13 570 452

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11, 12

6 700 180

3 827 720

Summa långfristiga skulder

6 700 180

3 827 720

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

11

112 540

52 540

Leverantörsskulder

92 792

60 988

Skatteskulder

149 428

145 436

Övriga skulder

13

176 654

22 928

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

240 722

244 601

Summa kortfristiga skulder

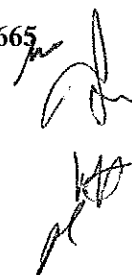
772 136

526 493

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 080 160

17 924 665



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

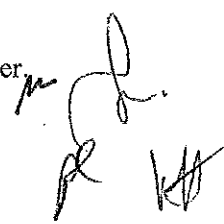
Nyckeltalsdefinitioner

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.



Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	258 372	255 752
Årsavgifter bostäder	1 287 228	1 287 228
Kabel-TV / Internet	69 984	69 984
Övriga ersättningar och intäkter	480	500
Försäkringsersättningar	23 099	0
	1 639 163	1 613 464

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	82 791	72 436
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	3 098 447	131 250
	3 181 238	203 686

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	43 413	33 661
Sotning	0	41 563
Besiktning / Serviceavtal	42 026	24 946
Bevakning	6 290	5 965
Yttre skötsel / Snöröjning	54 791	31 363
Fastighetsel	26 568	20 664
Uppvärmning	319 875	323 551
Vatten	43 592	41 469
Sophämtning	32 380	31 336
Fastighetsförsäkring	44 171	42 212
Självrisk/reparation försäkringsskador	25 080	5 050
Kabel-TV / Internet	54 400	57 655
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	75 560	73 868
	768 146	733 303

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	5 143	6 587
Revisionsarvode	18 750	17 750
Förvaltningsarvode	48 632	46 988
Övriga externa tjänster/kostnader	82 495	71 785
	155 020	143 110

Handwritten signature and initials

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	70 000	41 500
Sociala avgifter	18 529	10 478
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
	88 729	52 428

Not 7 Byggnader och mark

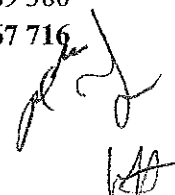
	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	15 554 022	15 554 022
Ingående anskaffningsvärden mark	3 881 000	3 881 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 435 022	19 435 022
Ingående avskrivningar	-3 192 846	-2 847 494
Årets avskrivningar	-345 352	-345 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 538 198	-3 192 846
Utgående redovisat värde	15 896 824	16 242 176
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

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 363	78 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 363	78 363
Ingående avskrivningar	-51 536	-35 863
Årets avskrivningar	-8 943	-15 673
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 479	-51 536
Utgående redovisat värde	17 884	26 827

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	80 314	78 336
Andra kortfristiga fordringar	23 099	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 522 811	1 089 380
	1 626 224	1 167 716



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 728	32 261
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 990	34 766
	68 718	67 027

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB Bolån AB	0,82	Rörlig ränta	816 520	833 200
SEB Bolån AB	0,83	Rörlig ränta	649 720	666 400
SEB Bolån AB	1,67	2018-09-28	381 480	400 660
SEB Bolån AB	0,74	Rörlig ränta	800 000	800 000
SEB Bolån AB	1,67	2018-09-28	1 180 000	1 180 000
SEB Bolån AB	0,83	Rörlig ränta	1 990 000	
SEB Bolån AB	0,83	Rörlig ränta	995 000	
			6 812 720	3 880 260
Kortfristig del av långfristig skuld			-112 540	-52 540

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 250 020 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 854 000	4 774 300
	6 854 000	4 774 300

Not 13 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	21 000	12 450
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	18 529	10 478
Övriga skulder	137 125	0
	176 654	22 928

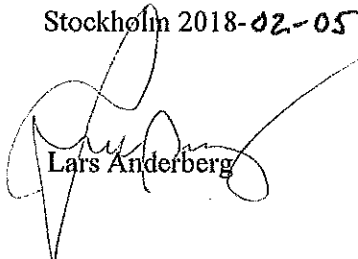
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	1 761	692
Förskottsbetalda hyror och avgifter	172 007	177 074
Upplupna uppvärmningskostnader	47 953	47 835
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
	240 721	244 601

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

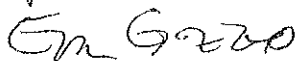
Stockholm 2018-02-05



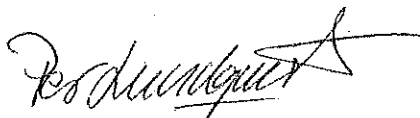
Lars Anderberg



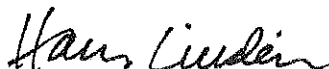
Henrik Ewetz



Eva Gozzo



Per Lundquist



Hans Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-23



Per Hammar
Auktoriserad revisor