

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Pontonen 1**

716417-9116

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Pontonen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-07-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Medlemskap

Enligt föreningens stadgar beviljas medlemskap endast åt fysiska personer. **Samtliga delägare** skall ha för avsikt att permanent bosätta sig i lägenheten. Till föreningen betalas överlåtelseavgift och pantsättningsavgift med 2.5% resp 1.0% av basbeloppet.

#### Medlemsinformation

Nya medlemmar får ett *välkomstbrev* med information.

Till varje lägenhet hör en *lägenhetspärm* med värdefull information för boendet. Det åligger varje medlem att hålla pärmen uppdaterad. Numera finns lägenhetspärmen även på föreningens hemsida.

Styrelsens informationsblad *Pontonen info*, har utkommit med 6 nummer under 2015.

Föreningen har en hemsida [www.pontonen1.bostadsratterna.se](http://www.pontonen1.bostadsratterna.se).

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Pontonen 1 byggdes 1931, har värdeår 1931 och är *grönklassad*. Det är den *näst högsta* klassificeringen på skalan för kulturhistoriskt värde. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2958 kvm varav 2730 kvm utgör lägenhetsyta och 228 kvm utgör lokal- och garageyta. Tomtytan är 530 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav två är sammanslagna till en. Under året har 3 st lägenheter överlåtits. De i lägenhetsregistret angivna ytorna är ca-ytor som hämtats ur den ekonomiska planen. Uppmätning enligt dagens normer kan ge avvikande resultat.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokaler och 7 st garageplatser. I garaget finns också pann- och elcentral, cykelrum och källarförråd till vissa lägenheter. På vinden finns tvättstuga och vindförråd.

Kontorslokalen i bottenplanet är sedan 1998 uthyrd till Fridhems Redovisning AB på treårskontrakt med indexreglerad hyra. Kontraktet förlängs 2016-09-30 och löper till 2019-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med styrelseansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

### **Underhåll och drift**

Styrelsen följer med viss modifiering drift- och underhållsplanen som togs fram i samarbete med expertis från SBC 2011 och täcker perioden 2011-2022.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

#### ***Styrelseledamöter***

Mariann Franke, ordförande  
Anette Björlin, sekreterare  
Annika Hejde Palm, juridik  
Kristoffer Lönnström, ledamot

#### ***Suppleanter***

Lilly Gyll  
Örjan Jacobsson  
Anna Åkerlind

#### ***Externa revisorer***

Carina Toresson, Toressons Revisionsbyrå  
Ralf Toresson, Toressons Revisionsbyrå

#### ***Interna revisorer***

Tomas Moll ordinarie  
Petra Hansson suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 mars 2015. Samtliga ledamöter och suppleanter väljs på 1 år i taget. Medlemsmöte inför fasadrenoveringen hölls den 13 april 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt 12 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en anställd personal. Under året har lön utbetalts med 30 000 kr.

Arvoden till styrelse har utbetalats med 60 000 kr.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Total fasadrenovering med nya balkonger mot Norr Mälarstrand. Föreningen redovisar enligt redovisningsregelverket K2. Konsekvensen av det nya redovisningssystemet är att åtgärder i fastigheten som inte tillför ny funktionalitet, omedelbart ska kostnadsföras. Fasadrenoveringen har kostnadsförts med 10 712 622 kr, vilket medför att föreningen visar på en stor förlust 2015.
- Ny elkabel i takränna och stuprör.
- Stamspolning köks- och badrumsstammar.

### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Fasad och balkonger	1983-86
Avloppsstammar kök, samt övergång från gas till el spisar	1987
Renovering av pipstockar	1992
Avloppsstammar badrum	1993
Nytt yttertak	1994
Installation av bullerglas	1996
Lagning av fasadputs	2001
Reparation av radiatorer.	2003
Elvärmekabel, renovering av garagepelare och garagedfart.	2004
Dränering av grund mot Norr Mälarstrand	2005
Nytt torkskåp i tvättstugan samt upprättande av energideklarationen	2007
Installation av batteridrivna ringklockor i samtliga lägenheter	2008
Installation av ny fjärrvärmecentral	
Radonmätning utförd godkänd	
Upphandling och påbörjande av fönsterrenovering i hela fastigheten	2009
Inspektion och reparation av pipstockar	
Brandskyddsinformation utdelad	
Nya lägenhetsnummer upprättade och utdelat till samtliga samt anslaget i entrén	2010
Stamspolning	
Reparation av terrass/balkong p.g.a. läckage plan 7	
Yttertaksmålning på kungsvåningen plan 8	
Reparation av pipstock på plan 1	
Reparation av elkabel på taket	
Byte avloppsrör i källaren	2011
Ny dusch och toalett i källaren	
Reparation av garagedfart	
Fönsterrenovering avslut våren	2011
Färdigställandet av föreningens hemsida	
Godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).	2012
Åtgärdande av fuktskada på terrass/balkong pl 1	
Installation av ny port med automatisk dörröppning	
Installation av ny hiss. Slutbesiktigad 2014	2013
Inrättande av 2 nya garageplatser samt renovering av ytskick i källaren	2014
Sotning av pipstockarna i januari	

### Anlitade firmor för bygg och underhåll

Fog & Fönster (fönsterrenovering)  
MASAB (rörreparationer)  
HP-bygg AB (fuktskada balkong)  
Smedh Construction AB (ny port)  
Hissen El.Mek.Verkstad AB (Installation hiss)  
Sjögrens Hus AB (konsult vid inköp av ny hiss och pågående planering av fasadrenovering)  
Sweep Sverige AB (sotning)  
ML Demo AB (garageplatser)  
Sehed Bygg AB (fasadrenovering)

### Service

Värdefull information har erhållits via medlemskap i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna Stockholm. Comhem anlitas för kabelteve och bredband. Driftkontroll av fjärrvärmeanläggningen har utförts av Fastighetsägarna. Hissen El.Mek.Verkstad AB har anlåtats för hisservice ingår i installation av ny hiss. Trappstädning har utförts av FLISAN Städservice. För hushållsavfall finns behållare utanför entrén. Återvinningsstationen på Pontonjergatan är till för tidningar, kartonger, glas, plast och batterier.

### Fastighetsskötare

Anställd fastighetsskötare har varit Nils Portefaix assisterad av Ulla Portefaix.

### Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 70 250 000 kr varav 43 695 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 69 000 000 kr samt lokaler 1 250 000 kr.

Föreningen har under året genomfört en fasadrenovering till en kostnad på 10 712 622 kr, vilken enligt redovisningsreglerna för K2 ska kostnadsföras direkt. Det medför att föreningen visar på en förlust för året på 10 248 357 kr.

För att bekosta renoveringen har lån tagits upp i Swedbank på 8 500 000 kr.

Nytt lån för fasadrenovering	Belopp		Ränta
3 mån	2 300 000	0,612%	14 076
3 mån	2 000 000	0,674%	13 480
5 år	<u>4 200 000</u>	1,370%	<u>57 540</u>
Summa	<b>8 500 000</b>		<b>85 096</b>

Ytterligare lån kan komma att behöva tas upp.

Det bokförda värdet på marken var endast 2 350 000 kr. Föreningen har skrivit upp markvärdet med 20 000 000 kr mot uppskrivningsfonden under bundet eget kapital för att inte erhålla negativt eget kapital.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Föreningen har fortsatt god ekonomi.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 723 186	1 666 034	1 631 072	1 625 810
Resultat efter finansiella poster	-10 248 357	546 818	525 047	128 556
Soliditet (%)	64,0	97,0	95,0	92,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	470	470	470	470
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 114	0	45	82
Elkostnad/kvm totalyta	16	12	14	12
Värmekostnad	130	128	131	135
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	14	14	15
Avsätt. till underh.fond/tot	75	75	75	63

Totalytan beräknas lokalyta+bostadsrättsyta totalt 2808 kvm.

**Nettoomsättning** - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

**Resultat efter finansiella poster** - 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.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-65 613
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-210 750
i anspråktagande yttre fond	1 340 511
årets förlust	-10 248 357
	<b>-9 184 209</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 184 209

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 723 187	1 666 033
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 723 187</b>	<b>1 666 033</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-11 489 787	-653 358
Övriga externa kostnader	3	-76 659	-79 945
Arvoden och personalkostnader	4	-103 762	-108 002
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 883	-278 883
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 949 091</b>	<b>-1 120 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-10 225 904</b>	<b>545 845</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34	5 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 487	-4 056
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22 453</b>	<b>973</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-10 248 357</b>	<b>546 818</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-10 248 357</b>	<b>546 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-10 248 357</b>	<b>546 818</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	26 491 406	7 048 421
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 494 206</b>	<b>7 051 221</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		4 889	0
Övriga fordringar		2 551	1 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	55 346	37 044
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62 786</b>	<b>38 137</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 058 742	1 261 728
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 121 528</b>	<b>1 299 865</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>27 615 734</b>	<b>8 351 086</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	7		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		6 720 271	6 720 271
Uppskrivningsfond		20 000 000	0
Fond för yttre underhåll		210 750	1 340 511
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 931 021</b>	<b>8 060 782</b>

<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 064 148	-612 431
Årets resultat		-10 248 357	546 818
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 184 209</b>	<b>-65 613</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 746 812</b>	<b>7 995 169</b>

<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	8 500 000	0

<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		177 244	254 614
Övriga skulder		1 501	750
Förutbetalda avgifter och hyror		127 859	94 919
Upplupna kostnader	9	1 062 318	5 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 368 922</b>	<b>355 917</b>

<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>27 615 734</b>	<b>8 351 086</b>
---------------------------------------	--	-------------------	------------------

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		8 500 000	4 661 288
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>8 500 000</b>	<b>4 661 288</b>

<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga
---------------------------	--	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Byggnad	1,00%	1,00%
Fastighetsförbättringar	10,00%	10,00%
Stambyte	3,33%	3,33%
Hiss	3,33%	3,33%
Fönster	5,00%	5,00%
Garage	5,00%	5,00%

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgifter bostäder	1 283 168	1 283 168
Hysesintäkter lokaler	103 786	103 912
Hysesintäkter garage	170 196	133 297
Deb. fastighetsskatt	4 276	4 276
Hysesintäkt kabel-tv	48 840	48 840
Pantförskrivningsavgift	2 668	2 664
Överlåtelseavgift	4 452	4 443
Öres- och kronutjämning	50	56
Återbetaln. all Framtid	99 450	72 378
Övriga rörelseintäkter	0	13 000
Andrahandsuthyrning	6 300	0
	<b>1 723 186</b>	<b>1 666 034</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Städning grundavtal	62 316	43 433
Sotning	0	12 000
Serviceavtal	7 641	7 361
Hiss serviceavtal	789	789
Tvättstuga	1 225	2 368
Trapphus	3 431	0
Fasader	10 712 622	0
Dörrar och lås	0	245
VA	75 365	2 069
El	0	3 750
Hissar	2 058	0
Tak	0	1 350
Gård	0	1 270
Vattenskada	21 950	0
Elavgifter	45 086	34 182
Uppvärmning	364 193	359 938
Vatten	36 523	39 235
Sophämtning	26 748	25 468
Fastighetsförsäkring	36 129	26 988
Kabel-tv	25 468	33 678
Fastighetsskatt	12 500	12 500
Kommunal fastighetsavgift	45 991	45 029
Trivselkostnader	9 751	1 705
	<b>11 489 786</b>	<b>653 358</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	840	250
Administration, kontorsmaterie	1 220	2 845
Förbrukningsmaterial	1 636	3 519
Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
Möteskostnader	0	578
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 180	45 180
Extradeb. ekonomiskförvaltn	200	0
Bankkostnader	3 113	3 103
Medlems- och föreningsavgifter	9 970	9 970
	<b>76 659</b>	<b>79 945</b>

## Not 4 Arvoden och personalkostander

	2015	2014
Lön vicevärd	30 000	30 000
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	13 762	18 002
	<b>103 762</b>	<b>108 002</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 919 353	8 440 173
Inköp	0	479 180
Omklassificeringar	-278 132	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 641 221</b>	<b>8 919 353</b>
Ingående avskrivningar	-4 220 932	-3 942 049
Årets avskrivningar	-278 883	-278 883
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 499 815</b>	<b>-4 220 932</b>
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	20 000 000	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 141 406</b>	<b>4 698 421</b>
Bokfört värde byggnader	4 141 406	4 698 421
Bokfört värde mark	22 350 000	2 350 000
	<b>26 491 406</b>	<b>7 048 421</b>

## Not 6 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	26 887	24 960
Förutbetald kabel-TV	6 372	6 367
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 295	0
Förutbetald föreningsavgift	5 020	5 717
Förutbetald funktionskontroll fjv	5 772	0
	<b>55 346</b>	<b>37 044</b>

## Not 7 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Uppskrivn. fond	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 720 271	0	1 340 511	-612 432	546 818
Årets uppskrivning		20 000 000			
Reservering yttre fond			210 750	-210 750	
lanspråk. yttre fond			-1 340 511	1 340 511	
Disposition av föregående års resultat:				546 818	-546 818
Årets resultat					-10 248 357
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>6 720 271</b>	<b>20 000 000</b>	<b>210 750</b>	<b>1 064 147</b>	<b>-10 248 357</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	0,65	3 mån	4 200 000	0
Swedbank Hypotek	0,61	3 mån	2 300 000	0
Swedbank Hypotek	0,63	3 mån	2 000 000	0
			<b>8 500 000</b>	<b>0</b>

### Not 9 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	8 199	0
Upplupen kostnad el	8 000	2 294
Upplupen kostnad fasadarbete	994 120	0
Upplupen kostnad värme	45 000	0
Upplupna kostnader städ	7 000	3 341
	<b>1 062 319</b>	<b>5 635</b>

Stockholm den / 2016

Mariann Franke  
Ordförande

Anette Björlin  
Sekreterare

Annika Hejde Palm  
Ledamot

Kristoffer Lönnström  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2016

Carina Toresson  
Revisor

Tomas Moll  
Internrevisor