

Årsredovisning

för

Brf Pontonen 1

716417-9116

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Pontonen 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 med 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.

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 innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med styrelseansvarsgaranti genom Brandkontoret.

Förvaltning

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

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.

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Avloppsstammar kök, samt övergång från gas till el spisar	1987
Renovering av pipstockar	1992
Avloppsstammar badrum	1993
Nytt yttertak	1994
Installation av bullerglas	1996
Reparation av radiatorer	2003
Renovering av garagepelare och garagedörr	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
Yttertaksmålning på kungsvåningen plan 8	
Reparation av pipstock på plan 1	
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
Installation av ny port med automatisk dörröppning	
Installation av ny hiss. Slutbesiktigad	2013
Installation av två nya garageplatser samt	2014
Renovering av ytskick i källaren	
Sotning av pipstockari januari	2015
Total fasadrenovering med nya balkonger mot Norr Mälarstrand	
Ny elkabel i takränna och stuprör	
Stampolning köks- och badrumsstammar	

Anlitade firmor för bygg och underhåll

Fog & Fönster (fönsterrenovering)
MASAB (rörreparationer)
Smedh Construction AB (ny port)
Hissen El.Mek.Verkstad AB (Installation hiss)
Sjögrens Hus AB (konsult vid inköp av ny hiss och av fasadrenovering)
Sweep Sverige AB (sotning)
ML Demo AB (garageplatser)
SEHED Fasad AB (fasadrenoveringen)

Service

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

Fastighetsskötare

Anställd fastighetsskötare har varit Nils Portefaix assisterad av Ulla Portefaix.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Reparation av vattenläckage från radiator
-Garagehyrorna har justerats i enlighet med hyrorna i jämförelsegaraget Göken och kommer att gälla från 1 september 2017.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 37 st medlemslägenheter varav två har sammanslagits till en. Under året har 2 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 8 st garageplatser, 7 för bilar och 1 vesaplats. I garaget finns också pann-och elcentral, cykelrum och källarförråd till vissa lägenheter. På vinden finns tvättstuga och vindsförråd.

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

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. Numera finns lägenhetspärmen även på föreningens hemsida.

Styrelsens informationsblad *Pontonen info*, har utkommit med 5 nummer under 2016.

Föreningen har en hemsida www.pontonen1.bostadsratterna.se.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anna Åkerlind	Ordförande
Agneta Heinonen	Sekreterare/Kassör
Lilly Gyll	Ledamot
Tony Petersson	Ledamot
Mariann Franke	Suppleant
Annika Hejde Palm	Suppleant
Örjan Jakobsson	Suppleant

Extern revisor har varit Carina Toresson och revisorssuppleant har varit Ralf Toresson, Toressons Revisionsbyrå.

Internrevisor har varit Tomas Moll och intern revisorssuppleant har varit Petra Hansson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 april 2016. Samtliga styrelseledamöter och suppleanter väljs för 1 år.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

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

Arvoden till styrelse har utbetalts med 60 000 kr.

Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 85 011 000 kr varav 58 733 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 83 000 000 kr samt lokaler 2 011 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1268 kr per bostadslägenhet under 2016, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 752 077	1 723 186	1 666 034	1 631 072
Resultat efter finansiella poster	415 889	-10 248 357	546 818	525 047
Soliditet (%)	67,2	64,6	96,8	96,7
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	470	470	470	470
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 223	3 114	0	45
Elkostnad/kvm totalyta	14	16	12	14
Värmekostnad	137	130	128	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	14	14
Avsätt. till underh.fond/tot	90	75	75	75

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.

Förändring av eget kapital

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 184 209
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-255 033
årets vinst	415 889
	-9 023 353
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 023 353
	-9 023 353

Det negativa balanserade resultatet beror på fasadrenoveringen som genomfördes 2015.

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 752 077	1 723 187
Summa rörelseintäkter		1 752 077	1 723 187
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-853 001	-11 489 787
Övriga externa kostnader	3	-78 832	-76 659
Arvoden och personalkostnader	4, 5	-107 073	-103 762
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 368	-278 883
Summa rörelsekostnader		-1 256 274	-11 949 091
Rörelseresultat		495 803	-10 225 904
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 964	-22 487
Summa finansiella poster		-79 914	-22 453
Resultat efter finansiella poster		415 889	-10 248 357
Resultat före skatt		415 889	-10 248 357
Årets resultat		415 889	-10 248 357

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	26 274 038	26 491 406
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		26 276 838	26 494 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 889
Övriga fordringar		0	2 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 670	55 346
Summa kortfristiga fordringar		40 670	62 786
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		853 698	1 058 742
Summa omsättningstillgångar		894 368	1 121 528
SUMMA TILLGÅNGAR		27 171 206	27 615 734

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 720 271	6 720 271
Uppskrivningsfond		20 000 000	20 000 000
Fond för yttre underhåll		465 783	210 750
Summa bundet eget kapital		27 186 054	26 931 021
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 439 242	1 064 148
Årets resultat		415 889	-10 248 357
Summa fritt eget kapital		-9 023 353	-9 184 209
Summa eget kapital		18 162 701	17 746 812
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	8 800 000	8 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	177 244
Skatteskulder		1 784	0
Övriga skulder		1 653	1 501
Förutbetalda avgifter och hyror		132 052	127 859
Upplupna kostnader	10	73 016	1 062 318
Summa kortfristiga skulder		208 505	1 368 922
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 171 206	27 615 734

Noter

Redovisningsprinciper

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetförbättringar	10 år
Stambyte	30 år
Hiss	30 år
Fönster	20 år
Garage	20 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Amortering av lån med 410 000 kr
- Föreningen har upphandlat ny städfirma Mickes Fönsterputs och Städ AB

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	1 283 168	1 283 168
Hysesintäkter lokaler	103 875	103 786
Hysesintäkter garage	171 156	170 196
Deb. fastighetsskatt	6 880	4 276
Hysesintäkt kabel-tv	48 840	48 840
Pantförskrivningsavgift	3 109	2 668
Överlåtelseavgift	2 216	4 452
Administrativ avgift	100	0
Öres- och kronutjämning	54	50
Återbetaln. all Framtid	110 500	99 450
Övriga rörelseintäkter	16 172	0
Andrahandsuthyrning	6 006	6 300
	1 752 076	1 723 186

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Bostadsrätt	5 313	0
Tvättstuga	0	1 225
Trapphus	0	3 431
VA	8 944	75 365
Hissar	9 980	2 058
Portar	1 100	0
Fasader	61 503	10 712 622
Gård	5 185	0
Vattenskada	76 556	21 950
Städning grundavtal	41 824	62 316
Sotning	16 288	0
Serviceavtal	7 797	7 641
Hiss serviceavtal	794	789
Elavgifter	38 427	45 086
Uppvärmning	383 525	364 193
Vatten	43 208	36 523
Sophämtning	28 384	26 748
Fastighetsförsäkring	29 444	36 129
Kabel-tv	25 488	25 468
Fastighetsskatt	20 110	12 500
Kommunal fastighetsavgift	45 648	45 991
Justering fast.skatt/avgift	-1 243	0
Trivselkostnader	4 726	9 751
	853 001	11 489 786

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	2 406	1 636
Telefon	1 450	840
Administration, kontorsmaterie	1 212	1 220
Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 180	45 180
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 325	200
Bankkostnader	2 789	3 113
Medlems- och föreningsavgifter	9 970	9 970
	78 832	76 659

Not 4 Medelantalet anställda

	2016	2015
Medelantalet anställda	1	1

Not 5 Arvoden och personalkostnader

	2016	2015
Lön vicevärd	30 000	30 000
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	17 073	13 762
	107 073	103 762

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 991 221	11 269 353
Omklassificeringar	0	-278 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 991 221	10 991 221
Ingående avskrivningar	-4 499 815	-4 220 932
Årets avskrivningar	-217 368	-278 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 717 183	-4 499 815
Ingående uppskrivningar	20 000 000	0
Årets uppskrivningar	0	20 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	20 000 000	20 000 000
Utgående redovisat värde	26 274 038	26 491 406
Bokfört värde byggnader	3 924 038	4 141 406
Bokfört värde mark	22 350 000	22 350 000
	26 274 038	26 491 406

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	28 130	26 887
Förutbetald kabel-tv	6 465	6 372
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	11 295
Förutbetald föreningsavgift	0	5 020
Förutbetald funktionskontroll fjv	6 076	5 772
	40 671	55 346

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank Hypotek	1,37	2021-01-25	4 200 000	4 200 000
Swedbank Hypotek	0,44	3 mån	2 300 000	2 300 000
Swedbank Hypotek	0,44	3 mån	2 000 000	2 000 000
Swedbank Hypotek	0,54	2017-02-24	300 000	0
			8 800 000	8 500 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 500 000
	8 800 000	8 500 000

Not 10 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	7 785	8 199
Upplupen kostnad el	4 453	8 000
Upplupen kostnad fasadarbete	0	994 120
Upplupen kostnad värme	42 298	45 000
Upplupen kostnad städning	4 177	7 000
Upplupen kostnad sophämtning	7 096	0
Upplupen kostnad vatten	7 208	0
	73 017	1 062 319

Stockholm den / 2017

Anna Åkerlind
Ordförande

Agneta Heinonen
Sekreterare/Kassör

Lilly Gyll
Ledamot

Tony Petersson
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2017

Carina Toresson
Revisor

Tomas Moll
Internrevisor