

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Pontonen 1**

716417-9116

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Pontonen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Fastighet: Pontonen 1

#### Förvaltningsberättelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 april 2013. Valda på 1 år blev:

#### Styrelseledamöter

Mariann Franke, ordförande (omval)  
Anette Björlin, sekreterare (omval)  
Annika Hejde Palm, (omval)  
Per-Göran Kullman, (omval) utträde 2013-10-31

#### Suppleanter

Joakim Gårder (omval) utträde 2013-06-30  
Lilly Gyll (nyval)  
Kristoffer Lönnström (nyval)

#### Externa revisorer

Ralf Toresson, Toressons Revisionsbyrå (omval )  
Carina Toresson, Toressons Revisionsbyrå (nyval)

#### Interna revisorer

Tomas Moll ordinarie (omval)  
Petra Hansson suppleant (omval)

#### Valberedning

Irene Lindberg (omval)  
Tomas Moll (omval)  
Agneta Heinonen (omval)

Extra föreningsstämma hölls den 21 november 2013 med anledning av ändringar i stadgarna och inrättade av två nya garageplatser i källaren.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt 14 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.

Revisorsarvode har utbetalats 14 500 kr.

### **Förvaltning**

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

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Pontonen 1 sedan 1984. Huset byggdes 1930-31 och är av "stort kulturhistoriskt värde" enligt klassifikation av Stockholms Stadsmuseum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Fastigheten består av 37 medlemslägenheter varav 1 stycken har överlåtits under året. 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 lokal, 5 garageplatser för bil. I garaget finns också pann-och elcentral, cykelrum, styrelserum samt 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 2013 och löper till 2016-09-30.

### **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.

#### *Tidigare större underhållsåtgärder*

1983-86	Fasad och balkonger
1987	Avloppsstammar kök, samt övergång från gas till el spisar
1992	Renovering av pipstockar
1993	Avloppsstammar badrum
1994	Nytt yttertak
1996	Installation av bullerglas
2001	Lagning av fasadputs
2003	Reparation av radiatorer.
2004	Elvärmekabel, renovering av garagepelare och garagedfart.
2005	Dränering av grund mot Norr Mälarstrand
2007	Nytt torkskåp i tvättstugan samt upprättande av energideklarationen
2008	Installation av batteridrivna ringklockor i samtliga lägenheter Installation av ny fjärrvärmecentral Radonmätning utförd - godkänd
2009	Upphandling och påbörjande av fönsterrenovering i hela fastigheten Inspektion och reparation av pipstockar Brandskyddsinformation utdelad
2010	Nya lägenhetsnummer upprättade och utdelat till samtliga samt anslaget i entrén 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

- 2011      Byte avloppsrör i källaren  
Ny dusch och toalett i källaren  
Reparation av garagedfart  
Fönsterrenovering avslut våren 2011  
Färdigställandet av föreningens hemsida
- 2012      Godkänd Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK).  
Åtgärdande av fuktskada på terrass/balkong pl 1  
Installation av ny port med automatisk dörröppning
- 2013      Installation av ny hiss. Slutbesiktigad 2014 smärre åtgärder kvarstår.
- 2014      Sotning av pipstockarna  
Inrättande av två nya garageplatser i källaren.  
Målning av hela källarplanet

*Planerade åtgärder under 2014-2015*  
Fasadrenovering

Vissa tak- och plåtarbeten kommer att ses över vid fasadrenoveringen.

**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)  
Sweep Sverige AB (sotning)  
ML Demo AB (garageplatser)

**Service**

Värdefull information har erhållits via medlemskap i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna Stockholm.

Fastighetsförsäkring med fullvärdegaranti samt styrelseansvarsgaranti är tecknad hos Brandkontoret.

Comhem anlitas för kabelteve och bredband.

Driftskontroll av fjärrvärmeanläggningen har utförts av Fastighetsägarna.

Hissen El.Mek.Verkstad AB har anlitats 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.

**Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades 2004. Nya stadgarna är under antagande efter uppdatering med anledning av förändringar i bostadsrättslagen.

### Medlemskap

Enligt föreningens stadgar beviljas medlemskap endast åt fysiska personer. De 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 5 nummer under 2013. Styrelsen höll en kombinerad extra föreningsstämma och trivselkväll i källaren den 21 november 2013. Föreningen har en hemsida [www.pontonen1.bostadsratterna.se](http://www.pontonen1.bostadsratterna.se).

### Ekonomi

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.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Årsavgifterna höjdes med 5 % den 1 juli 2011.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, 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 (tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	470	470	458	437	416
Lån/kvm bostadsrättsyta	45	82	92	0	0
Elkostnad/kvm totalyta	14	12	14	20	10
Värmekostnad/kvm totalyta	131	135	115	117	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	15	12	12	13

Bostadsrättsyta uppgår till 2 730 kvm och totalyta uppgår till 2 808 kvm.

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

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-715 979
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-210 750
i anspråktagande yttre fond	0
årets vinst	525 047
	<b>-401 682</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-401 682

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>	<b>2012-01-01 -2012-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 556 959	1 557 811
Övriga rörelseintäkter		74 113	70 698
		<b>1 631 072</b>	<b>1 628 509</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	2		
Reparationer och underhåll		-40 416	-378 041
Driftskostnader		-115 144	-140 687
Taxebundna kostnader		-471 882	-477 642
Administrationskostnader		-78 736	-85 966
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-57 270	-66 595
Arvoden, löner ink. sociala avgifter		-108 224	-108 066
Avskrivningar		-236 593	-236 594
		<b>-1 108 265</b>	<b>-1 493 591</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>522 807</b>	<b>134 918</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		11 130	7 510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 890	-13 872
		<b>2 240</b>	<b>-6 362</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>525 047</b>	<b>128 556</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>525 047</b>	<b>128 556</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	6 848 124	6 114 904
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 850 924</b>	<b>6 117 704</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	3 370
Skattefordringar		5 850	103 898
Övriga fordringar		0	9 769
Förutbetalda kostnader	4	51 941	51 513
		<b>57 791</b>	<b>168 550</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>919 282</b>	<b>1 272 154</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>977 073</b>	<b>1 440 704</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 827 997</b>	<b>7 558 408</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		5 131 207	5 131 207
Upplåtelseavgifter		1 589 064	1 589 064
Fond för yttre underhåll		1 129 761	919 011
		<b>7 850 032</b>	<b>7 639 282</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-926 729	-844 535
Årets resultat		525 047	128 556
		<b>-401 682</b>	<b>-715 979</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 448 350</b>	<b>6 923 303</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	25 000	125 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfr. del av långfr. skulder		100 000	100 000
Leverantörsskulder		53 754	272 896
Övriga skulder		11 979	10 750
Upplupna kostnader	7	59 799	7 598
Förutbetalda avgifter och hyror		129 115	118 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>354 647</b>	<b>510 105</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 827 997</b>	<b>7 558 408</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>För egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		600 000	600 000
		<b>600 000</b>	<b>600 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

## Noter

### Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	1,00 %	1,00 %
Stambyte	3,33 %	3,33 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %	10,00 %
Fönster	5,00 %	5,00 %

### Not 1

	2013	2012
<b>Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter bostäder	1 283 168	1 283 181
Hysesintäkter lokaler	103 975	103 586
Hysesintäkter garage	116 700	116 700
Deb. fastighetsskatt	4 276	5 505
Hysesintäkt kabel-tv	48 840	48 840
	<b>1 556 959</b>	<b>1 557 812</b>

## Not 2

	2013	2012
<b>Reparationer och underhåll</b>		
Dörrar och lås	8 401	6 034
VA	3 125	17 362
Trapphus	8 224	0
Hissar	5 218	20 950
Gård	4 902	5 714
Ventilation	0	4 625
Fasader	0	147 856
Balkonger	0	175 500
El	10 546	0
Fönster	0	0
Övriga rep./underhåll	0	0
	<b>40 416</b>	<b>378 041</b>
<b>Driftskostnader</b>		
Trädgårdsskötsel	0	0
Städning grundavtal	33 410	40 160
Serviceavtal	7 060	1 747
Hiss serviceavtal	1 587	2 355
Grovsopor	0	0
Fastighetsförsäkring	26 021	40 169
Kabel-tv	41 629	41 176
Förbrukningsmaterial	3 329	1 668
Trivselkostnader	2 109	2 787
Snöröjning/sandning	0	0
OVK	0	10 625
	<b>115 145</b>	<b>140 687</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
Elavgifter	40 397	34 793
Uppvärmning	368 770	379 771
Vatten	39 515	41 462
Sophämtning	23 200	21 616
	<b>471 882</b>	<b>477 642</b>
<b>Administrationskostnader</b>		
Telefon	855	820
Administration, kontorsmateriel	1 440	1 250
Styrelseomkostnader	807	0
Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
Möteskostnader	0	828
Arvode ekonomisk förvaltning	45 180	45 012
Konsultarvoden	0	10 625
Bankkostnader	3 166	3 181
Medlems- och föreningsavgifter	9 788	9 751
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 000	0
	<b>78 736</b>	<b>85 967</b>

### Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	44 770	50 505
Fastighetsskatt	12 500	16 090
	<b>57 270</b>	<b>66 595</b>

### Arvoden, löner och sociala avgifter

Styrelsearvoden	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 224	18 066
Lön vicevärd	30 000	30 000
	<b>108 224</b>	<b>108 066</b>

### Avskrivningar

Avskrivning byggnad	37 500	37 500
Avskrivning fastighetsförbättringar	83 218	83 218
Avskrivning stambyte	57 067	57 068
Avskrivning fönster	58 808	58 808
	<b>236 593</b>	<b>236 594</b>

Avskrivning av hissen kommer att påbörjas 2014 efter slutbesiktning.

### Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 470 360	7 470 360
Utgifter hiss	969 813	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 440 173</b>	<b>7 470 360</b>
Ingående avskrivningar	-3 705 456	-3 468 862
Årets avskrivningar	-236 593	-236 594
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 942 049</b>	<b>-3 705 456</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 498 124</b>	<b>3 764 904</b>
Bokfört värde byggnader	4 498 124	3 764 904
Bokfört värde mark	2 350 000	2 350 000
	<b>6 848 124</b>	<b>6 114 904</b>

### Not 4 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	24 719	23 773
Förutbetald kabel-TV	10 472	10 406
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 295	11 295
Förutbetald hiss-serviceavtal	0	798
Förutbetald funktionskontroll fjv	5 455	5 241
	<b>51 941</b>	<b>51 513</b>

### Not 5 Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåt. avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balans. resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 131 207	1 589 064	919 011	-844 535	128 556
Reservering yttre fond			210 750	-210 750	
Disposition av föregående års resultat:				128 556	-128 556
Årets resultat					525 047
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 131 207</b>	<b>1 589 064</b>	<b>1 129 761</b>	<b>-926 729</b>	<b>525 047</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2013-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2012-12-31</b>
Swedbank Hypotek	4,89	2014-12-19	125 000	225 000
Avgår kortfristig del			-100 000	-100 000
			<b>25 000</b>	<b>125 000</b>

## Not 7 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna räntekostnader	458	917
Upplupna hissen	56 000	0
Upplupna kostnader städ	3 341	6 682
	<b>59 799</b>	<b>7 599</b>

Stockholm

2014

Mariann Franke  
Ordförande

Anette Björlin  
Sekreterare

Annika Hejde Palm  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

2014

Ralf Toresson  
Revisor

Tomas Moll  
Intern revisor