

Årsredovisning

för

Brf Pontonen 1

716417-9116

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Pontonen 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 7 nummer under 2014.

Föreningen har en hemsida 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 3 st 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 st lokaler och 7 st garageplatser. 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 2013 och löper till 2016-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad med styrelseansvarsgaranti 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

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2014. Valda på 1 år blev:

Styrelseledamöter

Mariann Franke, ordförande (omval)
Anette Björlin, sekreterare (omval)
Annika Hejde Palm, (omval)
Kristoffer Lönnström (nyval som ordinarie)

Suppleanter

Lilly Gyll (omval)
Örjan Jacobsson (nyval)
Anna Åkerlind (nyval)

Externa revisorer

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

Interna revisorer

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

Valberedning

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

Extra föreningsstämma hölls den 24 november 2014 med anledning av kostnader för kommande fasadrenovering.

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.

Revisorsarvode har utbetalats 14 500 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Sotning av pipstockarna har genomförts i januari.
- Inrättande av två nya garageplatser i källaren och ommålning av hela källarplanet har gjorts. Ombyggnaden till ytterligare garageplatser togs på extra föreningsstämma den 21 november 2013.
- Nya stadgar antogs på ordinarie föreningsstämma i maj.
- På extra föreningsstämma den 24 november 2014 fick styrelsen i uppdrag att skicka ut föreslaget förfrågningsunderlag till fasadrenovering samt att i huvudsak enligt förfrågningsunderlaget handla upp den entreprenör som styrelsen finner ha lämnat "bästa" anbudet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av totalentreprenör för fasadrenovering är pågående. Fasadarbetet kommer att påbörjas under våren 2015. Vissa tak- och plåtarbeten kommer att ses över vid fasadrenoveringen.

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	
Yttertaks målning 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

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)

Service

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

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 666 034	1 631 072	1 625 810	1 564 905
Resultat efter finansiella poster	546 818	525 047	128 556	12 238
Soliditet (%)	97,0	95,0	92,0	93,0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	470	470	470	458
Lån/kvm bostadsrättsyta	0	45	82	92
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	12	14
Värmekostnad	128	131	135	115
Vattenkostnad/kvm totalyta	14	14	15	13
Avsätt. till underh.fond/tot	75	75	63	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 obeskickade 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	-401 681
avsättning till yttre fond enligt stadgar	-210 750
i anspråktagande yttre fond	0
årets vinst	546 818
	-65 613

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-65 613

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 666 033	1 631 073
Summa rörelseintäkter		1 666 033	1 631 073
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-653 358	-681 384
Övriga externa kostnader	3	-79 945	-82 065
Arvoden och personalkostnader	4	-108 002	-108 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-278 883	-236 593
Summa rörelsekostnader		-1 120 188	-1 108 266
Rörelseresultat		545 845	522 807
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 029	11 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 056	-8 890
Summa finansiella poster		973	2 240
Resultat efter finansiella poster		546 818	525 047
Resultat före skatt		546 818	525 047
Årets resultat		546 818	525 047

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	7 048 421	6 848 124
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		7 051 221	6 850 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 093	5 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	37 044	51 941
Summa kortfristiga fordringar		38 137	57 791
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 261 728	919 282
Summa omsättningstillgångar		1 299 865	977 073
SUMMA TILLGÅNGAR		8 351 086	7 827 997

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 720 271	6 720 271
Fond för yttre underhåll		1 340 511	1 129 761
Summa bundet eget kapital		8 060 782	7 850 032
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-612 431	-926 729
Årets resultat		546 818	525 047
Summa fritt eget kapital		-65 613	-401 682
Summa eget kapital		7 995 169	7 448 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	125 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	-100 000
Summa långfristiga skulder		0	25 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		0	100 000
Leverantörsskulder		254 614	53 754
Övriga skulder		750	11 979
Förutbetalda avgifter och hyror		94 919	129 115
Upplupna kostnader	8	5 634	59 799
Summa kortfristiga skulder		355 917	354 647
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 351 086	7 827 997
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		4 661 288	4 661 288
Summa ställda säkerheter		4 661 288	4 661 288
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 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.

Avskrivningar	2014-12-31	2013-12-31
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

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 283 168	1 283 168
Hysesintäkter lokaler	103 912	103 975
Hysesintäkter garage	133 297	116 700
Deb. fastighetsskatt	4 276	4 276
Hysesintäkt kabel-tv	48 840	48 840
Pantförskrivningsavgift	2 664	2 215
Överlåtelseavgift	4 443	3 339
Öres- och kronutjämning	56	49
Återbetaln. all Framtid	72 378	68 510
Övriga rörelseintäkter	13 000	0
	1 666 034	1 631 072

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Städning grundavtal	43 433	33 410
Sotning	12 000	0
Serviceavtal	7 361	7 060
Hiss serviceavtal	789	1 587
Tvättstuga	2 368	0
Trapphus	0	8 224
Dörrar och lås	245	8 401
VA	2 069	3 125
El	3 750	10 546
Hissar	0	5 218
Tak	1 350	0
Gård	1 270	4 902
Elavgifter	34 182	40 397
Uppvärmning	359 938	368 770
Vatten	39 235	39 515
Sophämtning	25 468	23 200
Fastighetsförsäkring	26 988	26 021
Kabel-tv	33 678	41 629
Fastighetsskatt	12 500	12 500
Kommunal fastighetsavgift	45 029	44 770
Trivselkostnader	1 705	2 109
	653 358	681 384

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsmaterial	3 519	3 329
Telefon	250	855
Administration, kontorsmaterie	2 845	1 440
Styrelseomkostnader	0	807
Revisionsarvode extern revisor	14 500	14 500
Möteskostnader	578	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 180	45 180
Extradeb. ekonomiskförvaltn	0	3 000
Bankkostnader	3 103	3 166
Medlems- och föreningsavgifter	9 970	9 788
	79 945	82 065

Not 4 Arvoden och personalkostander

	2014	2013
Lön vicevärd	30 000	30 000
Styrelsearvode	60 000	60 000
Sociala avgifter	18 002	18 224
	108 002	108 224

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 440 173	7 470 360
Inköp	479 180	969 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 919 353	8 440 173
Ingående avskrivningar	-3 942 049	-3 705 456
Årets avskrivningar	-278 883	-236 593
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 220 932	-3 942 049
Utgående redovisat värde	4 698 421	4 498 124
Bokfört värde byggnader	4 698 421	4 498 124
Bokfört värde mark	2 350 000	2 350 000
	7 048 421	6 848 124

Not 6 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	24 960	24 719
Förutbetald kabel-TV	6 367	10 472
Förutbetald ekonomisk förvaltning	0	11 295
Förutbetald föreningsavgift	5 717	0
Förutbetald funktionskontroll fjv	0	5 455
	37 044	51 941

Not 7 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 131 207	1 589 064	1 129 761	-926 729	525 047
Reservering yttre fond			210 750	-210 750	
Disposition av föregående års resultat:				525 047	-525 047
Årets resultat					546 818
Belopp vid årets utgång	5 131 207	1 589 064	1 340 511	-612 432	546 818

Not 8 Upplupna kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	0	458
Upplupen kostnad el	2 294	0
Upplupen kostnad hissen	0	56 000
Upplupna kostnader städ	3 341	3 341
	5 635	59 799

Stockholm den / 2015

Mariann Franke
Ordförande

Anette Björlin
Sekreterare

Annika Hejde Palm
Ledamot

Kristoffer Lönnström
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015

Ralf Toresson
Revisor

Tomas Moll
Internrevisor