

Årsredovisning
för
Brf Pontonjären 3

716420-0599

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Pontonjären 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

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

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-05-24.

Fastighet och lägenhetsfördelning

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-03-29 bestått av:

Ordinarie	Göran Berg Karin Bengtsson Eva Gozzo Christian Merseburg Monica Claesson	Ordf.
Suppleanter	Sanna Eskola Henrik Arnell Anders Westlund	
Revisorer		
Ordinarie	Staffan Wahnäs	KPMG AB
Suppleant	Per Hammar	KPMG AB
Valberedning	Anders Lindén Hans Lindén	Sammanställande

Fastighetens tekniska status

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under juni månad 2008.
OVK besiktning har skett under oktober månad 2001 avseende lägenheterna och under juli månad 2003 avseende lokalen.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 50 (51) st medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen. Trappstädningen har utförts av Eva Gozzo.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1931.
Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningens fastighet blir det 49 140 kronor, (36 lägenheter * 1 365:- = 49 140 kronor, jämfört med 0,4% av 40 800 000 kronor = 163 200:-).

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 (0) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 73 898 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 502 262 kronor.

Reparationerna har finansierats med egna medel.

Styrelsens förslag till resultatdisposition är att 500 000 kronor ianspråkats av yttre reparationsfonden, vilket avser fönsterrenovering etapp 1.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Fönsterrenovering etapp 2.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 3 % fr.o.m 2013-04-01

Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 583 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013 = 445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning	1 503 328	1 500 878	1 504 319	1 520 026	1 506 793
Resultat före reservering	-1 164 934	-78 714	307 123	-178 027	343 128
Reservering yttre reparationsfond	130 000	130 000	130 000	100 000	100 000
Saldo yttre reparationsfond	537 199	741 824	741 824	611 824	511 824
Lån per kvm bostadsyta	1 680	1 714	1 747	1 764	2 021
Kassalikviditet (%)	119	348	326	208	275
Årsavgift bostäder kronor/kvm	583	583	583	583	583

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-117 234
årets förlust	-1 164 934
	-1 282 168

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	130 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-500 000
i ny räkning överföres	-912 168
	-1 282 168

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

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter	1	1 503 328	1 500 878
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 576 160	-529 659
Driftskostnader	3	-635 817	-572 826
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-104 959	-169 552
Personalkostnader	5	-85 705	-73 920
Avskrivningar	6	-187 259	-175 877
Resultat före finansiella poster		-1 086 572	-20 956
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	27 195	27 838
Räntekostnader	8	-105 557	-106 647
Resultat efter finansiella poster		-1 164 934	-99 765
Statlig skatt		0	21 051
Årets resultat		-1 164 934	-78 714

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	13 582 796	13 763 325
Mark		3 881 000	3 881 000
Maskiner och inventarier	10	26 920	0
		17 490 716	17 644 325
Summa anläggningstillgångar		17 490 716	17 644 325
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	50
Övriga fordringar	11	78 589	77 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 412	42 089
		118 001	120 078
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		336 001	1 322 365
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		437 734	277 217
		773 735	1 599 582
Summa omsättningstillgångar		891 736	1 719 660
SUMMA TILLGÅNGAR		18 382 452	19 363 985

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 563 779	10 563 779
Hysesrätt ombildad till bostadsrätt	14	379 321	379 321
Upplåtelseavgifter	15	3 903 677	3 903 677
Yttre reparationsfond		537 199	741 824
		15 383 976	15 588 601
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-117 234	-243 145
Årets resultat		-1 164 934	-78 714
		-1 282 168	-321 859
Summa eget kapital		14 101 808	15 266 742
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	3 530 380	3 602 920
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		72 540	72 540
Leverantörsskulder		428 775	91 824
Skatteskulder		146 092	142 924
Övriga skulder	17	804	19 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	102 053	167 179
Summa kortfristiga skulder		750 264	494 323
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 382 452	19 363 985
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		4 774 300	4 774 300
		4 774 300	4 774 300
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används avseende byggnad och stambyte.

Linjär avskrivningsmetod används avseende övriga anläggningstillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60 år
Stambyte	40 år
Takomläggning	30 år
Fasadrenovering	30 år
Anläggningar	20 år
Maskiner	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2012	2011
Hysesintäkter lokaler	253 352	250 952
Årsavgifter bostäder	1 249 776	1 249 776
Ersättningar och intäkter	200	150
	1 503 328	1 500 878

Not 2 Underhållskostnader

	2012	2011
Löpande reparationer	73 898	155 289
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 502 262	374 370
	1 576 160	529 659

Not 3 Driftkostnader

	2012	2011
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	13 456	0
Sotning	0	4 320
Besiktning/serviceavtal	12 611	0
Bevakning	4 845	4 655
Yttre skötsel/snöröjning	63 963	52 626
Fastighetsel	17 806	20 045
Uppvärmning	332 474	310 544
Vatten	40 723	38 600
Sophämtning	23 020	23 321
Fastighetsförsäkring	17 191	16 700
Självrisk/reparation försäkringsskador	5 069	3 331
Kabel-TV och internet	18 928	18 927
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	74 180	71 912
Övriga driftkostnader	11 551	7 844
	635 817	572 825

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2012	2011
Administration, kontor och övrigt	14 474	17 068
Revisionsarvode	21 875	17 500
Förvaltningsarvode	43 620	42 700
Övriga externa tjänster	24 990	92 285
	104 959	169 553

Not 5 Personalkostnader

	2012	2011
Löner	24 000	24 000
Styrelsearvoden	50 000	40 000
Sociala avgifter	11 705	9 920
	85 705	73 920

Föreningen har under året haft en deltidsanställd städare.

Not 6 Avskrivningar

	2012	2011
Byggnad år 17/60	24 176	22 375
Om/tillbyggnad	132 729	129 864
Anläggningar	23 624	23 638
Maskiner/Inventarier	6 730	0
	187 259	175 877

Byggnad skrivs av enligt 60-årig progressiv plan = 24 176 kronor

Om/tillbyggnad:

Stambyte enl 40-årig progressiv plan år 15/40 = 38 759 kronor

Takomläggning enl 30-årig rak avskr år 14/30 = 15 625 kronor

Fasadarbeten enl 30-årig rak avskr år 14/30 = 25 120 kronor

Fasadrenovering enl 30-årig rak avskr år 8/30 = 53 225 kronor

Anläggningar:

Öppna spisar/ Installation av frånluftvent. enl 20-årig rak avskr år 12/20 = 14 261 kronor

Ombyggnad undercentral för fjärrvärme enl 20-årig rak avskr år 10/20 = 9 363 kronor

Maskiner enl 5-årig rak avskr år 1/5 = 6 730 kronor

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2012	2011
Ränteintäkter	27 314	27 212
Överskatteränta	-119	626
	27 195	27 838

Not 8 Räntekostnader

	2012	2011
Räntekostnader	105 557	106 647
	105 557	106 647

Not 9 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	8 843 725	8 843 725
Ingående anskaffningsvärde ombyggnad	6 710 297	6 710 297
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 554 022	15 554 022
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 790 697	-1 614 820
Årets avskrivningar enligt plan	-180 529	-175 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 971 226	-1 790 697
Utgående redovisat värde	13 582 796	13 763 325
Taxeringsvärden byggnader	18 155 000	18 155 000
Taxeringsvärden mark	25 149 000	25 149 000
	43 304 000	43 304 000

I utgående bokfört värde ingår takomläggning 250 000 (265 625) kronor, fasadarbeten 401 882 (427 002) kronor, spisar/frånluftvent. 114 226 (128 487) kronor, undercentral 93 620 (102 983) kronor, byggnad 8 491 999 (8 516 175) kronor, stambyte 3 060 124 (3 098 883) kronor, fasadrenovering 1 170 945 (1 224 170) kronor.

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp	33 650	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 650	0
Årets avskrivningar	-6 730	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 730	0
Utgående redovisat värde	26 920	0

Not 11 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Avräkning skattekonto	78 589	77 939
	78 589	77 939

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	13 294	12 760
Upplupna ränteintäkter	0	4 489
Förutbetald kabel-tv	4 732	4 732
Förutbetald vattenavgift	1 020	0
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	20 366	20 108
	39 412	42 089

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 563 779	4 282 998	741 824	-243 145	-78 714
Disposition av föregående års resultat:			-204 625	125 911	78 714
Årets resultat					-1 164 934
Belopp vid årets utgång	10 563 779	4 282 998	537 199	-117 234	-1 164 934

Reservering/ ianspråktagande yttre reparationsfond har skett med 130 000 kronor respektive 334 625 kronor i enlighet med stämmobeslut.

Not 14 Hyresrätt ombildad till bostadsrätt

Hyresrätt nr 12 har ombildats till bostadsrätt och åsatts insats 213 590 kronor under år 1997.
Hyresrätt nr 44 har ombildats till bostadsrätt och åsatts insats 165 731 kronor under år 2003.

Not 15 Upplåtelseavgifter

Hyresrätterna nr 6, 12, 15, 16, 24, 44 samt del av vindsvåning har under åren 1996-2003 ombildats till bostadsrätt och vid försäljning översteg marknadsvärdet insats enligt ekonomisk plan med 3 903 677 kronor.

Not 16 Fastighetslån

	2012-12-31	2011-12-31
Långivare - räntesats - ränteändring		
SEB Bolån AB - 2,72% - 2014-09-28	899 920	916 600
SEB Bolån AB - 2,52% - 2013-09-28	733 120	749 800
SEB Bolån AB - 3,61% - 2014-06-28	477 380	496 560
SEB Bolån AB - 3,63% - 2015-06-28	415 000	425 000
SEB Bolån AB - 2,95% - Rörlig ränta	277 500	287 500
SEB Bolån AB - 2,65% - 2015-10-28	800 000	800 000
Avgår kortfristig del ./.	-72 540	-72 540
	3 530 380	3 602 920

Not 17 Övriga skulder

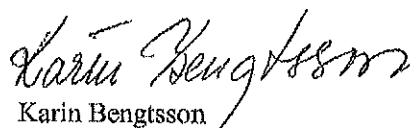
	2012-12-31	2011-12-31
Avr lagstadgade sociala avg	204	7 256
Källskatter	600	12 600
	804	19 856

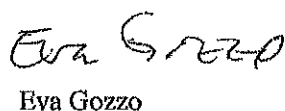
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna sociala avgifter	97	229
Uppl räntekostnader externt	5 475	5 305
Förskottsbetalda hyror/avg	73 639	141 039
Upplupna elavgifter	2 842	2 481
Beräknat arvode för revision	20 000	18 125
	102 053	167 179

Stockholm 2013-01-27


Göran Berg

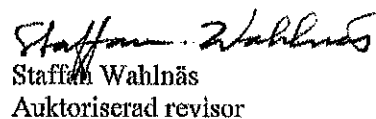

Karin Bengtsson


Eva Gozzo


Christian Merseburg


Monica Claesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-. 03.06


Staffan Wahnäs
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3, org. nr 716420-0599

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pontonjären 3 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings skyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 6 mars 2013

Staffan Wahlström
Auktoriserad revisor