



ÅRSREDOVISNING

*Fontonjärens
Sjupmansgatan*

Org nr 716419-3026

2017-01-01 – 2017-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pontonjären 6 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31, föreningens trettioandra verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Pontonjären 6 registrerades hos Bolagsverket 1985-03-18.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Ekonomisk plan upprättades 1986-02-25 och registrerades 1986-03-10.

Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2000-10-03.

Föreningen är ur skattehänseende ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening).

Under 2017 har följande arbeten utförts i fastigheten:

- Byte av fjärrvärmecentral
- Ny torktumlare inköpt och installerad
- Byte av tvättmaskin
- Lås på dörren till vinden är utbytt

Föregående styrelse avnjöt under våren en trevlig middag på restaurang. Höststädning ägde rum i september. Den 7 december hölls en mycket trevlig och välbesökt julfest med god mat och dryck i föreningslokalen.

Styrelse

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2017-05-11.

Under året har följande personer arbetat i styrelsen:

Anita Johansson	ordförande t o m 2018
Sofia Wikstrand	ledamot t o m 2018
Stina Jönsson	ledamot t o m 2019
Joachim Malmsten	ledamot t o m 2019
Magnus Nordgren	suppleant t o m 8 dec 2017
Karl Kockum	suppleant fr o m 11 dec 2017, utsedd av stämma 2017-12-07

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda möten, samt ett flertal informella möten i samband med utförda arbetsuppgifter. Extra föreningsstämma har hållits 2017-12-07. Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit

Peter Neveling	ordinarie revisor, auktoriserad revisor Neveling Revision
Thomas Daae	revisorssuppleant, auktoriserad revisor Grant Thornton AB

Revisionskostnad om 15 000 kr avseende räkenskapsåret 2017 har reserverats i bokslutet.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Björn Bondén och Stefan Wikstrand.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Pontonjären 6 med adress Chapmansgatan 3, 113 26 Stockholm. Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1930, innehåller 26 st bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 2 042 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	7 R o k	Summa
Antal	6	6	13	1	26
S:a yta	256	358	1 154	274	2 042

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Taxeringsvärdet 2017 uppgår till 52 600 000 kr (föregående år 52 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	17 600	0	17 600
Mark	35 000	0	35 000
Summor	52 600	0	52 600

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Under året kostnadsförda löpande reparationer uppgår till 14 710 kr (10 071 kr).

Under året har investering skett i ny fjärrvärmecentral om 304 500 kr.

Utgift under år 2017 om 16 250 kr avseende projekteringskostnad för ev. uppförande av nya balkonger på bv är aktiverats pågående arbeten. Inga ytterliga synpunkter kom till styrelsens kännedom varför denna fråga anses avslutad.

Under året har investering skett i ny torktumlare om 35 571 kr samt i ny tvättmaskin om 43 675 kr.

Framtida planerat underhåll

Styrelsen arbetar aktivt efter föreningens underhållsplan som omfattar åren 2012-2021 och som senast reviderades 2012.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.

Fastighetsskötsel har skett i egen regi. Fastighetsstädning har ombesörjts av Städicus.

Fastigheten är ansluten till Sappa gällande TV och Stockholms Stadsnät för data. Grundutbudet av TV-kanaler, IP-telefoni samt data ingår i avgiften.

Per 2017-12-31 uppgick föreningens lån till totalt 3 500 000 kr (3 500 000 kr).

Uttagna och ställda panter 3 610 000 kr. Eventualförpliktelser - inga.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 26 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 st lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
Förvärvare har antagits som medlem i föreningen.

Förändringar i medlemsantalet	2017	2016
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	32	31
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	32	32

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 034 592	985 356	985 356	985 332
Resultat efter finansiella poster	259 656	160 010	- 1 317 128	- 337 508
Balansomslutning	7 183 339	6 931 716	6 895 221	6 846 214
Kassa och bank	582 409	591 368	595 849	432 346
Soliditet	49%	47%	45%	64%
Belåningsgrad	7%	7%	9%	5%
Fastighetslån kr/m ² BR-yta	1 714	1 714	1 763	1 077
Skuldkvot	3,4	3,5	3,6	2,2
Årsavgift kr/m ² /år bokslutsdag	507	483	483	483
Uppvärmning kr/m ² , löp. pris	120	130	121	114
Resultat exkl avskrivningar o. underhåll kr/m ²	193	157	164	152

Årsavgiften höjdes med 5% fr o m 2017-01-01.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 832 453	3 549 651	0	- 5 300 629	160 010	3 241 485
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			157 800	- 157 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			- 50 000	50 000		
Balanseras i ny räkning				160 010	- 160 010	
Årets resultat					259 656	259 656
Belopp vid årets utgång	4 832 453	3 549 651	107 800	- 5 248 419	259 656	3 501 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 248 419
Årets resultat	259 656
Summa	- 4 988 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	157 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	- 5 146 563
Summa	- 4 988 763

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2018.

Resultaträkning

	Not	2017	2016
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	1 034 592	985 356
Övriga rörelseintäkter		<u>7 600</u>	<u>13 000</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		1 042 192	998 356
<i>Rörelsekostnader</i>			
Övriga externa kostnader	2	- 605 157	- 675 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 133 624</u>	<u>- 110 474</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 738 781	- 785 997
<i>Rörelseresultat</i>		303 411	212 359
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 43 755</u>	<u>- 52 417</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		- 43 755	- 52 349
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		259 656	160 010
<i>Årets resultat</i>		259 656	160 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2017-12-31	2016-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 438 336	6 253 675
Inventarier, verktyg och installationer	4	109 470	44 009
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	<u>21 250</u>	<u>5 000</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 569 056	6 302 684
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>4 400</u>	<u>4 400</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		4 400	4 400
Summa anläggningstillgångar		6 573 456	6 307 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		141	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	<u>27 333</u>	<u>33 123</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		27 474	33 264
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	<u>582 409</u>	<u>591 368</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		582 409	591 368
Summa omsättningstillgångar		609 883	624 632
SUMMA TILLGÅNGAR		7 183 339	6 931 716

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 382 104	8 382 104
Fond för yttre underhåll		<u>107 800</u>	<u>0</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		8 489 904	8 382 104
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 5 248 419	- 5 300 629
Årets resultat		<u>259 656</u>	<u>160 010</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 4 988 763	- 5 140 619
SUMMA EGET KAPITAL		3 501 141	3 241 485
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	<u>3 500 000</u>	<u>3 500 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 500 000	3 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		41 329	34 659
Skatteskulder	9	3 097	2 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	<u>137 772</u>	<u>152 821</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		182 198	190 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 183 339	6 931 716

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Nyckeltal

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Resultat exkl avskrivningar och underhåll per m² (tot) visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering till fond för yttre underhåll göras med 157 800 kr motsvarande 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.

Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär.

Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad grunddel		66,7 år
Fastighetsförbättringar 2009	Gäst-/mötesrum källare, ca 490 tkr. Fönstertätning ca 125 tkr.	20 år
Fastighetsförbättringar 2009	Vattenledning och mätare, ca 41 tkr.	50 år
Fastighetsförbättringar 2016	Fibernät, ca 153 tkr	10 år
Fastighetsförbättringar 2017	Fjärrvärmecentral, ca 304 tkr	20 år
Byggnadsinventarier		10 år

Not 1 Nettoomsättning	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter	1 034 592	985 356
Summa	1 034 592	985 356

Not 2 Övriga externa kostnader	2017	2016
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsskötsel	16 310	2 273
Hisstillsyn	4 470	4 233
Snöröjning	4 375	4 375
Elavgifter	23 207	25 647
Fjärrvärme	244 168	265 374
Sotning	0	6 273
Vatten	27 370	27 440
Städning	28 620	27 120
Renhållning hushållssopor	23 940	23 312
Renhållning grovsopor	1 049	0
Löpande reparationer	14 710	10 071
Övriga fastighetskostnader	10 704	16 427
Fastighetsavgift	34 190	32 968
Fastighetsförsäkring	26 158	25 272
Kabel-TV	33 560	37 947
Bredband	32 136	30 646
Förvaltningskostnader	42 719	42 669
Revision	15 000	15 000
Övriga förvaltningskostnader	20 501	26 380
Bankavgifter	<u>1 970</u>	<u>2 096</u>
<i>Summa driftskostnader</i>	605 157	625 523
<i>Underhållskostnader</i>		
Plåtarbeten huvar	<u>0</u>	<u>50 000</u>
<i>Summa underhållskostnader</i>	0	50 000
Summa	605 157	675 523

Not 3 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 203 540	8 050 436
Inköp	<u>304 500</u>	<u>153 104</u>
Utgående anskaffningsvärden	8 508 040	8 203 540
Ingående avskrivningar	- 1 949 865	- 1 845 251
Årets avskrivningar	<u>- 119 839</u>	<u>- 104 614</u>
Utgående avskrivningar	- 2 069 704	- 1 949 865
Redovisat värde	6 438 336	6 253 675
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	17 600 000	17 600 000
Mark	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Summa	52 600 000	52 600 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 602	58 602
Inköp	79 246	0
Utgående anskaffningsvärden	137 848	58 602
Ingående avskrivningar	- 14 593	- 8 733
Årets avskrivningar	- 13 785	- 5 860
Utgående avskrivningar	- 28 378	- 14 593
Redovisat värde	109 470	44 009

Not 5 Pågående nyanläggningar	2017-12-31	2016-12-31
Balkongprojekt nov 2015 -	21 250	5 000
Summa	21 250	5 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Initial, entrémattor januari	294	287
Stadsnät, bredband per feb	5 356	5 356
Sappa, kabel-TV per mar	8 390	8 390
Fastighetsägarna, funktionskontroll fjärrvärme	0	6 077
Bostadsrätterna, medlemsavgift per dec	4 480	4 480
Fastighetsförsäkring per april	8 813	8 533
Summa	27 333	33 123

Not 7 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Handelsbanken affärskonto	360 809	226 768
Handelsbanken affärskonto (för gästrumshyror)	21 600	14 600
Handelsbanken sparkonto	200 000	350 000
Summa	582 409	591 368

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bundet per	Nästa års amortering	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	1,25	2018-02-02 90 d	0	1 900 000	1 900 000
Stadshypotek	1,25	2018-02-02 90 d	0	300 000	300 000
Stadshypotek	1,25	2018-03-29 90 d	0	1 300 000	1 300 000
Summa			0	3 500 000	3 500 000
varav långfristig del				3 500 000	3 500 000
varav kortfristig del				0	0

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	7%	7%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	1 714	1 714

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>3 610 000</u>	<u>3 610 000</u>
Summa ställda säkerheter	3 610 000	3 610 000

Not 9 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beslutad fastighetsavgift 2016	32 968	32 968
Beräknad fastighetsavgift 2017	34 190	0
Inbetald preliminärskatt	- 64 061	- 30 217
Summa	3 097	2 751

**Not 10 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen bankavgift	357	207
Upplupen kostnad fjärrvärme	34 486	38 609
Upplupen kostnad el	3 520	3 573
Beräknad upplupen räntekostnad	4 430	4 496
Förutbetalda avgifter	79 979	90 936
Beräknad upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Summa	137 772	152 821

Stockholm den / 2018.

.....
Anita Johansson
Ordförande

.....
Sofia Wikstrand

.....
Stina Jönsson

.....
Joachim Malmsten

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018.

.....
Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Resultatbudget (tkr)	BUDGET	UTFALL	BUDGET	UTFALL	UTFALL	UTFALL	UTFALL
	2018	2017	2017	2016	2015	2014	2013
Intäkter							
Årsavgifter	1034,6	1034,6	1034,6	985,3	985,3	985,3	985,3
Övriga intäkter	5,0	7,6	10,0	13,0	9,2	8,0	12,8
S:a intäkter	1039,6	1042,2	1044,6	998,3	994,5	993,3	998,1
Driftskostnader							
Fastighetsskötsel, gård	-16,0	-16,3	-14,0	-2,3	-15,8	-19,5	-7,1
Hisstillsyn	-5,0	-4,5	-5,0	-4,2	-4,1	-3,9	-3,8
Snöröjning	-15,0	-4,4	-15,0	-4,4	-4,4	-4,4	-8,8
Elavgifter	-24,0	-23,2	-26,0	-25,6	-23,8	-23,8	-26,4
Fjärrvärme	-255,0	-244,2	-265,0	-265,4	-246,7	-233,0	-252,8
Sotning	-5,0	0	-5,0	-6,3	-8,8	0	0
Vatten	-28,0	-27,4	-27,0	-27,4	-21,8	-21,9	-21,9
Städning	-30,0	-28,6	-28,0	-27,1	-27,1	-28,5	-28,6
Renhållning hushållssopor	-24,5	-23,9	-23,5	-23,3	-22,1	-21,2	-19,4
Grovsopor	-1,0	-1,0	0	0	0	0	0
Reparationer fastighet	-80,0	-14,7	-80,0	-10,1	-12,3	-62,7	-22,7
Övr fastighetskostnader	-15,0	-10,7	-15,0	-16,4	-13,3	-11,3	-10,8
Fastighetsavgift	-34,8	-34,2	-34,2	-33,0	-32,3	-31,6	-31,5
Fastighetsförsäkring	-27,0	-26,1	-27,0	-25,3	-24,2	-23,2	-22,3
Kabel-TV	-33,6	-33,6	-33,6	-37,9	-30,0	-30,0	-29,9
Bredband	-32,2	-32,1	-32,2	-30,6	-35,7	-35,7	-28,6
Förvaltningskostnader	-44,0	-42,7	-44,0	-42,7	-42,9	-43,2	-43,2
Revision	-15,0	-15,0	-15,0	-15,0	-16,0	-14,2	-14,0
Övriga förvaltningskostnader	-24,0	-20,5	-24,0	-26,4	-25,9	-22,9	-10,3
Bankavgifter	-2,0	-2,0	-2,0	-2,1	-3,1	-3,2	-2,9
S:a driftskostnader	-711,1	-605,1	-715,5	-625,5	-610,3	-634,2	-585,0
Resultat efter driftskostnader	328,5	437,1	329,1	372,8	384,2	359,1	413,1
Underhållskostnader	0	0	0	-50,0	-1559,7	-556,3	0
Resultat efter underhållskostnad	328,5	437,1	329,1	322,8	-1175,5	-197,2	413,1
Ränte- o kapitalintäkter	0	0	0	0,1	0,2	2,1	2,2
Räntekostnader	-43,8	-43,8	-43,8	-52,4	-49,6	-50,2	-63,5
S:a finansiella intäkter & kostnader	-43,8	-43,8	-43,8	-52,3	-49,4	-48,1	-61,3
Resultat efter fin. poster o skatt	284,7	393,3	285,3	270,5	-1224,9	-245,3	351,8
Avskrivningar	-133,6	-133,6	-110,5	-110,5	-92,2	-92,2	-92,2
Årets resultat	151,1	259,7	174,8	160,0	-1317,1	-337,5	259,6