

Styrelsen för Brf Pontonen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-01-05.

Föreningens fastighet, Pontonen 3 förvärvades 1994 av Johan Ankarcrona och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 26 lägenheter och 5 lokaler.

Lägenhetsfördelning:

1	st 1 rum och kök		
13	st 2 rum och kök		
6	st 3 rum och kök		
6	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 987 kvm	Total lokalyta: 190 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Projekt 2.0 Stockholm AB	45,0	2023-09-30
Jenny Risfelt	30,0	2022-09-30
Kontrapunkt Care & Research AB	61,0	2023-10-31
S Falk Bygg & Måleri AB	24,0	2022-06-30
Pressens Morgontjänst KB	29,0	2022-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. 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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-06 bestått av:

Ordinarie	Nenne Wåhlander	Ordförande
	Jonas Nordström	Sekreterare
	Lars Karlsson	Kassör
	Jesper Nikolajeff	Ledamot
	Lars Teike	Ledamot
Suppleanter	Lena Ohlin Falk	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Nils Kjellberg
Suppleant	Eva Sandahl

Vald valberedning vid ordinarie stämma:

Jytte Roos
Gunnel Söderberg

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB) som är en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2014.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning har skett 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 5 948 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 36 875 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar under 2020.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis samt enligt föreningens handbok. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 35 (34) medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1% från och med 1 januari 2020.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kronor.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 554	1 493	1 448	1 425
Resultat efter finansiella poster (tkr)	340	113	-1 027	-31
Soliditet (%)	89	89	89	95
Kassalikviditet (%)	1 113	1 223	1 136	764
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	254	174	0	174
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 175	921	747	747
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	482	478	473	468
Lån kronor per kvm yta	919	919	919	367

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 809 040	9 337 401	921 285	-3 661 887	112 822
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			254 000	-254 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				112 822	-112 822
Årets resultat					339 515
Belopp vid årets utgång	11 809 040	9 337 401	1 175 285	3 803 065	339 515

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 803 065
årets vinst	339 515
	-3 463 550

behandlas så att	
Reservering till yttre reparationsfond	254 000
i ny räkning överföres	-3 717 550
	-3 463 550

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 554 352	1 492 793
Övriga rörelseintäkter		4 452	1 440
Summa rörelseintäkter		1 558 804	1 494 233
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-707 236	-840 634
Övriga externa kostnader	5	-78 662	-98 139
Personalkostnader	6	-53 985	-56 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 707	-401 707
Summa rörelsekostnader		-1 241 590	-1 396 754
Rörelseresultat		317 214	97 479
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 301	55 343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 000	-40 000
Summa finansiella poster		22 301	15 343
Resultat efter finansiella poster		339 515	112 822
Resultat före skatt		339 515	112 822
Årets resultat		339 515	112 822

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	17 103 011	17 497 076
Inventarier, verktyg och installationer	8	53 493	61 135
Summa materiella anläggningstillgångar		17 156 504	17 558 211
Summa anläggningstillgångar		17 156 504	17 558 211
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgiftsfordringar		28 689	0
Övriga fordringar	9	12 146	1 392 878
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	62 849	57 813
Summa kortfristiga fordringar		103 684	1 450 691
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 963 364	1 773 365
Summa kassa och bank		3 963 364	1 773 365
Summa omsättningstillgångar		4 067 048	3 224 056
SUMMA TILLGÅNGAR		21 223 552	20 782 267

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		21 146 441	21 146 441
Yttre reparationsfond		1 175 285	921 285
Summa bundet eget kapital		22 321 726	22 067 726
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 803 065	-3 661 887
Årets resultat		339 515	112 822
Summa fritt eget kapital		-3 463 550	-3 549 065
Summa eget kapital		18 858 176	18 518 661
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 000 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		2 000 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		75 096	55 576
Skatteskulder		12 884	12 030
Övriga skulder		0	27 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	277 396	168 726
Summa kortfristiga skulder		365 376	263 606
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 223 552	20 782 267

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		317 214	97 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		401 707	401 707
Erhållen ränta		62 301	55 343
Erlagd ränta		-40 000	-40 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		741 222	514 529
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-40 075	-8 316
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		101 771	27 513
Kassaflöde från den löpande verksamheten		802 918	533 726
Årets kassaflöde		802 918	533 726
Likvida medel vid årets början	14		
Likvida medel vid årets början		3 160 446	2 626 721
Likvida medel vid årets slut		3 963 364	3 160 446

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 60-årig rak plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	60 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	242 160	237 540
Hysesintäkter lokaler	253 152	249 934
Fastighetsskatt	36 124	31 525
Årsavgifter bostäder	958 512	948 936
Internet	52 728	13 182
Övriga ersättningar och intäkter	1 140	1 440
Hyra förråd	11 676	11 676
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 312	0
	1 558 804	1 494 233

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	5 948	128 711
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	36 875	0
	42 823	128 711

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Städning entreprenad	29 231	28 428
Besiktning	1 900	62 171
Serviceavtal	12 888	13 363
Energideklarationer	0	9 750
Yttre skötsel	8 750	8 750
Fastighetsel	40 075	46 508
Uppvärmning	305 852	323 648
Vatten	45 023	45 410
Sophämtning	34 462	30 764
Fastighetsförsäkring	51 359	48 597
Kabel-TV	59 149	20 162
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	75 724	74 372
	664 413	711 923

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	15 772	36 262
Förvaltningsarvode	57 332	56 244
Övriga externa tjänster/kostnader	5 223	4 960
Övriga förbrukningsinventarier/material	335	673
	78 662	98 139

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	45 000	46 500
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Lagstadgade sociala avgifter	7 985	8 774
	53 985	56 274

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 951 823	18 951 823
Ingående anskaffningsvärden mark	4 227 000	4 227 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 178 823	23 178 823
Ingående avskrivningar	-5 681 747	-5 287 682
Årets avskrivningar	-394 065	-394 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 075 812	-5 681 747
Utgående redovisat värde	17 103 011	17 497 076
Taxeringsvärden byggnader	25 824 000	25 824 000
Taxeringsvärden mark	58 633 000	58 633 000
	84 457 000	84 457 000

Årets avskrivningar om 394 065 kr avser :
Byggnaden, 150 306 kr
Elservice, 41 400 kr
Fasadrenovering/tak/balkonger, 81 410 kr
Rökkanaler, 24 791 kr
Stamrenovering 1 & 2, 96 158 kr

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	329 064	329 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 064	329 064
Ingående avskrivningar	-267 929	-260 287
Årets avskrivningar	-7 642	-7 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-275 571	-267 929
Utgående redovisat värde	53 493	61 135

Årets avskrivning om 7 642 kr avser :
Fjärrvärmeanläggning, 7 642 kr

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	12 146	5 796
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 387 082
	12 146	1 392 878

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto i SEB.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 292	37 261
Upplupna ränteintäkter	5 765	5 765
Förutbetald kabel-TV	14 792	14 787
	62 849	57 813

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för lösen av lån	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	2,00	2023-06-14	2 000 000	2 000 000
			2 000 000	2 000 000

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 507 000	5 507 000
	5 507 000	5 507 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	45 000	0
Upplupna sociala avgifter	7 985	0
Upplupna räntekostnader	1 111	1 111
Förskottsbetalda hyror och avgifter	165 206	107 299
Upplupna uppvärmningskostnader	39 506	41 452
Upplupna elavgifter	7 362	6 834
Beräknat arvode för revision	1 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 227	12 030
	277 397	168 726

Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	3 963 364	1 773 365
Avräkning Klientmedel	0	1 387 082
	3 963 364	3 160 447

Avräkningskonto ersatt med eget bankkonto i SEB.

Stockholm den 23 april 2021



Nenne Wähler



Lars Karlsson



Jonas Nordström



Lars Teike



Jesper Nikolajeff

Min revisionsberättelse har lämnats .



Nils Kjellberg
Revisor