

Årsredovisning 2017

BRF PONTONJÄRGÅRDEN 12 716418-6483

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1984-01-30.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 27 lägenheter om totalt 1 815 kvm, varav en hyreslägenhet om 98 kvm. Utöver detta en hyreslokal om 117 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Per Ekström	Ordförande
Fabian Frankenius	Ledamot
Victor Kindbom	Ledamot
Lars Ingerlund	Ledamot
Johan Dahlqvist	Ledamot
Judith Wolst	Suppleant
Märta Friman	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 170517. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Stambyte i fastigheten.

Underhållsplan

Under året togs en underhållsplan fram gällande för åren 2017-2046. Under år 2018 är det underhållsarbeten planerade till en kostnad på 563 KSEK, bestående av bland annat fönsterrenovering, takarbete och byte av maskinparken i föreningens tvättstuga. Detta kommer att finansieras med likvida medel från kassan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Långfristiga lån utökades med 9 080 KSEK till följd av stambytet som skedde i fastigheten under första halvåret 2017.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 38 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 273	1 266	1 265	1 265
Resultat efter fin. poster	-9 287	-17	-368	45
Soliditet, %	45	75	78	78
Yttre fond	1 026	936	846	757
Taxeringsvärde	51 858	51 858	41 240	41 240
Bostadsyta, kvm	1 817	1 815	1 815	1 815
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	606	592	592	592
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 850	3 857	3 350	3 361
Genomsnittlig skuldränta, %	1,10	1,31	1,82	2,28
Belåningsgrad, %	54,81	24,85	21,37	21,24

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	22 760	-	-	22 760
Upplåtelseavgifter	4 956	-	-	4 956
Fond, yttre underhåll	936	-	90	1 026
Balanserat resultat	-5 770	-17	-90	-5 876
Årets resultat	-17	17	-9 287	-9 287
Eget kapital	22 866	0	-9 287	13 578

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 876
Årets resultat	<u>-9 287</u>
Totalt	-15 163

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	102
Balanseras i ny räkning	<u>-15 265</u>
	-15 163

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 273	1 266
Rörelseintäkter		12	2
Summa rörelseintäkter		1 285	1 268
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-9 908	-781
Övriga externa kostnader	8	-222	-84
Personalkostnader	9	0	-58
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315	-275
Summa rörelsekostnader		-10 444	-1 198
Rörelseresultat		-9 160	70
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-127	-87
Summa finansiella poster		-127	-87
Resultat efter finansiella poster		-9 287	-17
Årets resultat		-9 287	-17



Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	29 338	28 174
Pågående projekt		0	1 151
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 338</u>	<u>29 325</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>29 338</u>	<u>29 325</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11	33
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27	26
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>39</u>	<u>59</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		609	935
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>609</u>	<u>935</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>647</u>	<u>994</u>
Summa tillgångar		<u>29 985</u>	<u>30 319</u>

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 716	27 716
Fond för yttre underhåll		1 026	936
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>28 742</i>	<i>28 652</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 876	-5 770
Årets resultat		-9 287	-17
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-15 163</i>	<i>-5 786</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>13 578</i></u>	<u><i>22 866</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	16 080	7 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>16 080</i>	<i>7 000</i>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		72	148
Skatteskulder		79	77
Övriga kortfristiga skulder		-0	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	176	192
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>327</i>	<i>453</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>29 985</u>	<u>30 319</u>

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Pontonjärgården 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	4-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

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 och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	109	104
Hysesintäkter, lokaler	88	88
Intäktsreduktion	-25	0
Årsavgifter, bostäder	1 102	1 075
Övriga intäkter	12	2
Summa	1 285	1 268

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	21	16
Fastighetsskötsel	34	31
Städning	28	47
Trädgårdsarbete	3	3
Övrigt	27	46
Summa	113	143

Not 4, Reparationer	2017	2016
Försäkringsskador	4	0
Reparationer	57	139
Summa	61	139

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
Stambyte	9 395	0
Summa	9 395	0

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	180	91
Sophämtning	17	17
Uppvärmning	0	247
Vatten	52	57
Summa	250	412

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	28	28
Fastighetsskatt	40	39
Kabel-TV	21	21
Summa	89	88

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	1	2
Kameral förvaltning	42	41
Konsultkostnader	26	0
Revisionsarvoden	16	17
Övriga förvaltningskostnader	137	25
Summa	222	84

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	0	14
Styrelsearvoden	0	44
Summa	0	58

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	127	86
Övriga räntekostnader	1	1
Summa	127	87

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32 552	32 552
Årets inköp	1 479	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 031	32 552
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 378	-4 103
Årets avskrivning	-315	-275
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 693	-4 378
Utgående restvärde enligt plan	29 338	28 174
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 393</i>	<i>13 393</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 858	18 858
Taxeringsvärde mark	33 000	33 000
Summa	51 858	51 858

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	8	9
Förvaltning	11	11
Kabel-TV	5	5
Räntor	3	1
Summa	27	26

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	1,33 %	7 000	7 000
Stadshypotek	2018-02-07	0,55 %	4 500	
Stadshypotek	2018-04-12	0,55 %	4 580	
Summa			16 080	7 000

Not 14, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	17	17
El	22	40
Fastighetsskötsel	3	3
Förutbetalda avgifter/hyror	134	121
Utgiftsräntor	0	11
Summa	176	192

Not 15, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	16 080	13 000
Summa	16 080	13 000

Not 16, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Under år 2018 kommer hyreshöjningar att ske för hyresrätten och hyreslokalen enligt index.

Underskrifter

Stockholm, 2018 - 04 - 29

Ort och datum



Per Ekström
Ordförande



Fabian Frankenius
Ledamot



Johan Dahlgvist
Ledamot



Victor Kindbom
Ledamot



Lars Ingerlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 02



Marie Nordlander

Aukt. Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pontonjärgården 12
Org.nr. 716418-6483

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pontonjärgården 12 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pontonjärgården 12 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 maj 2018

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor