



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pontonjärén 5



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontonjären 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Nils-Erik Niclas Källbom Karlsson	Vice ordförande
Birgitta Annie Maria Drakenberg	Ledamot
Vincent Hellberg	Ledamot
Laura Higueta Jaramillo	Ledamot
Enlil Maro Isik	Ledamot

Kicki Margit K Herczeg Feller	Suppleant
Parviz Vazirzadeh Kamjou	Suppleant
Carl Joakim Nyman	Revisor
Nikola Pljevaljic	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Nikola Pljevaljic	Suppleant Extern	GO Revision
Carl Joakim Nyman	Ordinarie Extern	GO Revision

Valberedning

Sven Ekström
Cecilia Kragsterman

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pontonjären 5	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

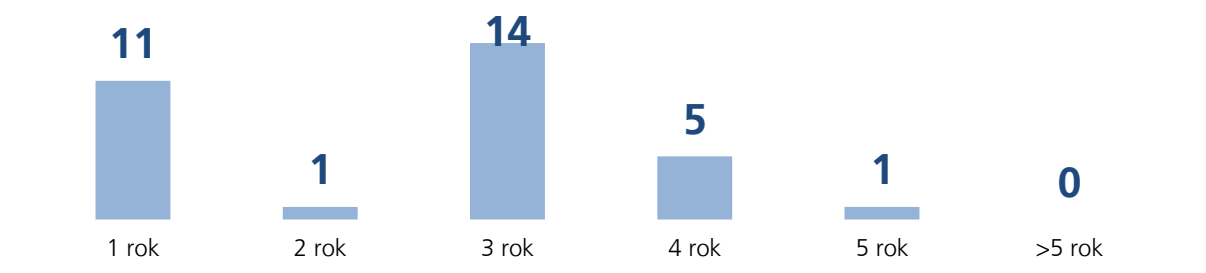
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 500 m², varav 2 306 m² utgör lägenhetsyta och 194 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ateljé	32 m ²	Löpande
Hudvårdsklinik	97 m ²	2021-03-31
Förråd	15 m ²	Löpande
Mattförsäljning	43 m ²	2022-11-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av fiber Stockholmsstadsnät	2020	
Renovering av balkongräcken mot Chapmansgatan	2020	
Fjärrvärmvattencentral byte enligt energideklaration	2020	
OVK	2020	Godkänd
Inköp och installation av avgasare för värme	2020	
Renovering av balkongplattor	2019	
Högtryckspolning av köksstammar	2018	
Brandskyddsinspektion	2018	Godkänd
Radonmätning	2018	
Förlängning av av 5 skorstenspipor/eldstäder	2018	
Sotning av röckanaler till öppna spisar	2016	
Obligatorisk från miljöförvaltningen	2016	Godkänd
Renovering av hiss	2015	
Renovering och målning av tak	2015	
OVK	2014	
Ny tvättmaskin i tvättstuga	2014	
Ny röklucka vind	2013	
Nytt torkskåp tvättstuga	2013	
Brandbesiktning vind	2013	
Garantibesiktning vind påbörjad	2012 - 2013	
Rengöring av värmväxlare	2012	
Garantibesiktning vind avslutad	2012 - 2013	
Översyn värmepump	2012 - 2013	
Byte av kranar till värmeanläggning	2011	
Viss asbestsanering källare	2011	
Byte av samtliga radiatorer i fastigheten samt nya termostater	2011	
Reparation av läckande dagvattenrör under cykelparkeringen	2011	
Ny golvbeläggning på kungs balkongerna	2011	
Balkonger mot gården	2010	Bekostades av respektive boende
3 röckanaler, imkanaler	2008	Omrenovering av tidigare renoverade kanaler
Omläggning av tak	2006 - 2007	
Omputsning av fasad	2006 - 2007	
Renovering av balkonger	2006 - 2007	
Termostatbyte	2005	
Reparation hiss, trapphus, Nya förråd i källaren	2004 - 2006	
Fönsterrenovering	2004	Energiglas sattes in
Rörstambyte	2001 - 2002	
Elstambyte	2001 - 2002	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning hiss	2021	Enligt plan från Otis
Översyn av fönsterdörrar för kungsbalkonger	2021	resultat från översyn får avgöra åtgärd,
Översyn fastighetens fönster	2021	resultat från översyn får avgöra åtgärd, idag inget akut
Översyn av balkongplattor och målning - garantin går ut 2023	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät
Teknisk förvaltning	Själva
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Marktjänst
Snöskottning	Johanneshovs Plåtslageri
Hissunderhåll	Otis AB
Fastighetsskötsel	Själva
Tvättstugeservice	Leverantör av tvättmaskin och torkskåp

Föreningens ekonomi

Under 2019 orsakades en vattenskada i en lägenhet och i hudvårdskliniken då en annan medlem renoverat hos sig. Försäkringspengar reglerades under 2020.

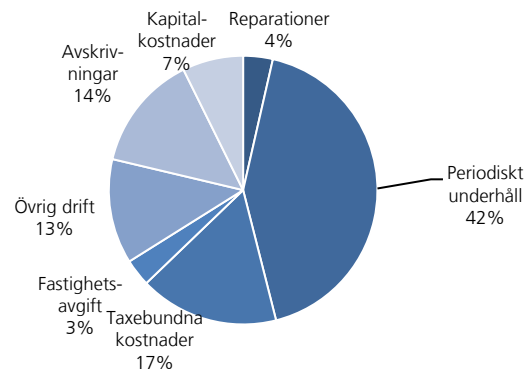
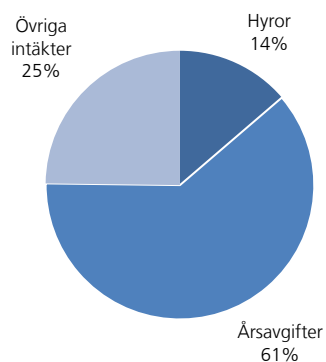
Inga befintliga lån hade sin löptid 2020 och behövde därför inte omförhandlas.

Corona situationen har utmynnat i mindre intäkter från Hudvårdskliniken. Ständig dialog och uppföljning har gjorts för att hitta en lösning. Lösningen blev att dela upp hudvårdskliniken och hyra ut den nya delen till verksamhet med matförsäljning. På detta sätt kan föreningen säkra upp intäkterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 480 709	1 713 496
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 824 699	1 546 828
Finansiella intäkter	117	11
Ökning av kortfristiga skulder	0	26 086
	1 824 816	1 572 925
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 045 447	1 572 686
Finansiella kostnader	190 644	189 103
Ökning av kortfristiga fordringar	30 010	951
Minskning av långfristiga skulder	42 972	42 972
Minskning av kortfristiga skulder	12 214	0
	2 321 287	1 805 712
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	984 238	1 480 709
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-496 471	-232 787

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pga covid19 så fick vi nå en uppgörelse med vår hyresgäst Nannykliniken om reducerad hyra. Därav lägre hyresintäkter under 2020.

Föreningen har arbetat med renovering av balkongräckan mot Chapmansgatan. Vi fick avslag på bygglovsansökan för "pinnräckan", beslutet blev att ta in ytterligare offert på blästring och ommålning. WMPs offert antogs.

Installation av fiber gjordes med leverantör Stockholms Stadsnät (efter offertintag från Ownit och Stockholms Stadsnät).

Fjärvärmevattencentral byttes enligt energideklaration.

Inköp och installation av avgasare för värme. Tar bort syre i ledningarna och motverkar rost. Ökar uttagseffekten på värmen med 5 %.

OVK utförd och godkänd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44 st

Tillkommande medlemmar: 3 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	828	1 346	1 316	1 309
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 336	5 355	5 375	5 375
Elkostnad/m ² totalyta	20	26	23	22
Värmekostnad/m ² totalyta	122	130	134	133
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	16	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	76	101	105
Soliditet (%)	73	73	73	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-774	-578	-5	87
Nettoomsättning (tkr)	1 382	1 544	1 546	1 546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 306 m² bostäder och 194 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 859 339	0	0	36 859 339
Upplåtelseavgifter	419 545	0	0	419 545
Kapitaltillskott	1 171 814	0	0	1 171 814
Fond för yttre underhåll	998 775	272 922	-363 750	1 089 603
S:a bundet eget kapital	39 449 473	272 922	-363 750	39 540 301
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 492 111	-272 922	-214 210	-6 004 979
Årets resultat	-774 285	-774 285	577 960	-577 960
S:a ansamlad förlust	-7 266 397	-1 047 207	363 750	-6 582 939
S:a eget kapital	32 183 076	-774 285	0	32 957 362

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-774 285
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 219 189
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-272 922
summa balanserat resultat	-7 266 396

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

998 000
-6 268 396

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 382 054	1 544 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	442 645	2 680
Summa rörelseintäkter		1 824 699	1 546 828
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 884 666	-1 286 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 936	-251 577
Personalkostnader	Not 6	-34 845	-34 845
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-363 010	-363 010
Summa rörelsekostnader		-2 408 457	-1 935 696
RÖRELSERESULTAT		-583 758	-388 868
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		117	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 644	-189 103
Summa finansiella poster		-190 527	-189 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-774 285	-577 960
ÅRETS RESULTAT		-774 285	-577 960

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 43 194 152	43 545 108
Maskiner	Not 9 29 131	41 185
Summa materiella anläggningstillgångar	43 223 283	43 586 293
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	43 223 283	43 586 293
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	16 000	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 068 286	1 550 747
Summa kortfristiga fordringar	1 084 286	1 550 747
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 084 286	1 550 747
SUMMA TILLGÅNGAR	44 307 568	45 137 040

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 278 884	37 278 884
Kapitaltillskott		1 171 814	1 171 814
Fond för yttre underhåll	Not 11	998 775	1 089 603
Summa bundet eget kapital		39 449 473	39 540 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 492 111	-6 004 979
Årets resultat		-774 285	-577 960
Summa fritt eget kapital		-7 266 397	-6 582 939
SUMMA EGET KAPITAL		32 183 076	32 957 362
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 034 666	11 727 638
Summa långfristiga skulder		9 034 666	11 727 638
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 692 972	42 972
Leverantörsskulder		86 651	112 449
Skatteskulder		169 272	152 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	140 931	143 725
Summa kortfristiga skulder		3 089 826	452 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 307 568	45 137 040

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20,30 & 100 år	20,30 & 100 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	30 år	30 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 122 128	1 122 128
Hyror bostäder	119 561	119 561
Hyror lokaler	130 540	287 066
Tvättstuga	0	2 500
Avgift andrahandsuthyrning	9 826	12 891
Öresutjämning	-1	2
	1 382 054	1 544 148

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	430 463	0
Återbäring försäkringsbolag	10 022	0
Övriga intäkter	2 160	2 680
	442 645	2 680

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	3 750	6 694
	Städning entreprenad	43 900	44 300
	Mattvätt/Hyrmattor	6 346	5 879
	OVK Obl. Ventilationskontroll	13 750	0
	Hissbesiktning	2 375	0
	Myndighetstillsyn	11 050	19 505
	Gemensamma utrymmen	2 664	0
	Gård	5 204	371
	Serviceavtal	10 065	4 219
	Förbrukningsmateriel	1 097	0
	Teleport/hissanläggning	1 431	7 276
	Fordon	649	0
		102 281	88 244
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 863	3 368
	Entré/trapphus	5 606	0
	VVS	10 650	16 344
	Elinstallationer	0	1 945
	Hiss	24 805	37 088
	Tak	31 335	0
	Fasad	0	4 493
	Vattenskada	17 625	183 922
		91 884	247 160
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	97 623	0
	VVS	332 663	0
	Värmeanläggning	53 750	0
	Bredband	208 707	0
	Balkonger/altaner	410 625	363 750
		1 103 368	363 750
	Taxebundna kostnader		
	El	48 869	65 707
	Värme	306 105	324 854
	Vatten	50 216	40 144
	Sophämtning/renhållning	30 783	23 733
		435 973	454 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 116	40 812
	Kabel-TV	8 872	8 760
		64 988	49 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 172	83 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 884 666	1 286 264

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	1 350	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 594	22 500
	Föreningskostnader	5 438	1 660
	Styrelseomkostnader	165	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 551	0
	Förvaltningsarvode	81 792	80 548
	Förvaltningsarvoden övriga	1 163	0
	Administration	2 443	966
	Konsultarvode	6 250	140 408
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	5 070
		125 936	251 577
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	27 000	27 000
	Sociala kostnader	7 845	7 845
		34 845	34 845
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	85 372	85 372
	Förbättringar	265 583	265 583
	Maskiner	12 054	12 054
		363 010	363 010

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	49 130 393	49 130 393
	Utgående anskaffningsvärde	49 130 393	49 130 393
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 585 285	-5 234 329
	Årets avskrivningar enligt plan	-350 956	-350 956
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 936 241	-5 585 285
	Planenligt restvärde vid årets slut	43 194 152	43 545 108
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 885 536	17 885 536
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 283 000	26 283 000
	Taxeringsvärde mark	64 691 000	64 691 000
		90 974 000	90 974 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 000 000	87 000 000
	Lokaler	3 974 000	3 974 000
		90 974 000	90 974 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	272 333	272 333
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	272 333	272 333
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-231 148	-219 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 054	-12 054
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-243 202	-231 148
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 131	41 185
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	84 048	70 038
	Klientmedel hos SBC	984 238	1 480 709
		1 068 286	1 550 747

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 089 603	851 681
	Reservering enligt stadgar	272 922	272 922
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-363 750	-35 000
	Vid årets slut	998 775	1 089 603

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
				Villkors- ändringsda g	
	Handelsbanken	1,790 %	4 211 388	4 254 360	2023-10-30
	Handelsbanken	1,170 %	1 800 000	1 800 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,350 %	2 650 000	2 650 000	2021-12-30
	Handelsbanken	2,190 %	1 600 000	1 600 000	2025-03-30
	Handelsbanken	1,560 %	1 466 250	1 466 250	2022-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		11 727 638	11 770 610	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 692 972	-42 972	
			9 034 666	11 727 638	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 469 806 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 100 000	12 100 000

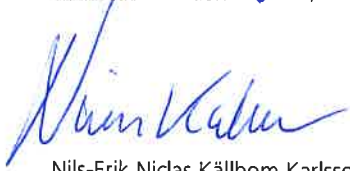
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	23 378	23 495
	Avgifter och hyror	117 553	102 979
	Konsultarvode	0	17 251
		140 931	143 725

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

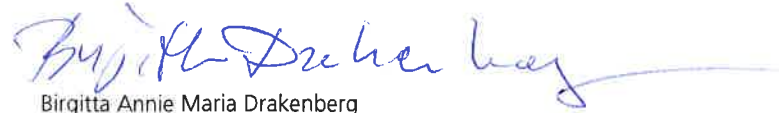
Översyn av fönsterdörrar för kungsbalkonger - ev fukt/rötskador 800.000 kr i budget
sätts av för 2021 för fönster mot chapmansgatan - men ännu ej några offerter
Översyn av fönster / ev fönsterbyte Uppskattad kostnad för samtliga "gamla fönster"
1.200.000kr

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 4 2021



Nils-Erik Niclas Källbom Karlsson
Vice ordförande



Birgitta Annie Maria Drakenberg
Ledamot



Vincent Hellberg
Ledamot



Laura Higueta Jaramillo
Ledamot



Enlil Maro Isik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 4 2021



Carl Joakim Nyman

~~Intern revisor~~

Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pontonjären 5
Org.nr. 716411-6993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pontonjären 5 för år 2020.

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 2020 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 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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

misstag, 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 eventuella 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 Pontonjären 5 för år 2020 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 revisionssed 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 revisionssed 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 6 april 2021



Joakim Nyman

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 122 000	1 122 128	1 122 000
Hyror bostäder	119 000	119 561	119 000
Hyror lokaler	323 000	130 540	289 000
Tvättstuga	5 000	0	5 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	9 826	0
Öresutjämning	0	-1	0
Försäkringsersättning	0	430 463	0
Återbäring försäkringsbolag	0	10 022	0
Övriga intäkter	5 000	2 160	0
	1 574 000	1 824 699	1 535 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-11 000	-3 750	-10 700
Städning entreprenad	-47 000	-43 900	-41 000
Mattvätt/Hyrmattor	-7 000	-6 346	-6 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-13 750	0
Hissbesiktning	0	-2 375	-3 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-11 050	-5 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	-2 664	-1 000
Gård	-2 000	-5 204	-3 000
Serviceavtal	-5 000	-10 065	-10 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 097	-6 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	-1 431	-3 000
Fordon	0	-649	0
	-86 000	-102 281	-89 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-47 000	0	-34 000
Tvättstuga	0	-1 863	0
Entré/trapphus	0	-5 606	0
VVS	0	-10 650	0
Hiss	0	-24 805	0
Tak	0	-31 335	0
Vattenskada	0	-17 625	0
	-47 000	-91 884	-34 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-800 000	0	0
Lokaler	0	-97 623	0
VVS	0	-332 663	0
Värmeanläggning	0	-53 750	0
Bredband	0	-208 707	0
Balkonger/altaner	0	-410 625	0
	-800 000	-1 103 368	0
Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-48 869	-62 000
Värme	-319 000	-306 105	-348 000
Vatten	-41 000	-50 216	-48 000
Sophämtning/renhållning	-25 000	-30 783	-30 000
	-450 000	-435 973	-488 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-56 116	-41 700
Kabel-TV	-10 000	-8 872	-9 000
	-53 000	-64 988	-50 700

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-84 000	-85 468	-83 833
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-704	0
	-84 000	-86 172	-83 833
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Inkassering avgift/hyra	0	-1 350	0
Revisionsarvode extern revisor	-24 000	-18 594	-24 000
Föreningskostnader	-2 000	-5 438	-3 000
Styrelseomkostnader	0	-165	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-3 551	-2 000
Förvaltningsarvode	-85 000	-81 792	-83 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-1 163	0
Administration	-2 000	-2 443	-2 000
Konsultarvode	0	-6 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-5 000
	-119 000	-125 936	-119 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-52 000	-27 000	-52 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-7 845	-17 160
	-70 000	-34 845	-69 160
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-86 000	-85 372	-86 000
Förbättringar	-266 000	-265 583	-266 000
Maskiner	-13 000	-12 054	-13 000
	-365 000	-363 010	-365 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 074 000	-2 408 457	-1 299 393
RÖRELSERESULTAT	-500 000	-583 758	235 607
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	117	0
Låneräntor	-190 000	-190 495	-190 000
Övriga räntekostnader	0	-149	0
	-190 000	-190 527	-190 000
RESULTAT	-690 000	-774 285	45 607

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se