

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008.

Förvaltningsberättelse

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 1989-04-25.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-06-19 och nuvarande stadgar registrerades 1996-06-17 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 4:2	1986	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens värdeår är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1617 kvadratmeter, varav 1584 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 33 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter.

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
7	11	5	1

I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Zonterapi	33	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras.

Åtgärd	År	Kommentar
OVK	2008	
Energideklaration	2008	
Omputsning av fasad	2007	Omfogning granitsockel, byte av frånluftskanalernas koppargaller mot gatan
Omläggning av tak	2007	Omfogning skorstenar, plåtmålning, plåthuva på en skorsten, m.m
Trapphus	2001	Målning väggar, dörrar
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen regi:

- Teknisk förvaltning - föreningen

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Föreningen följer SBC:s policy för andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Marie Holecek	Ordförande
Markus Jonebrant	Sekreterare
Inger Thorman	Kassör
Magnus Forsberg	Ledamot
Christer Leanderson	Suppleant
Harriet Djurfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Valberedning

Claes Breitholtz	sammankallande
Josef Holecek	

Stämmor

Ordinarie 2008-05-20
Extra 2008-05-31

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Takreparation avslutades.

Samtliga inluftskanalers galler i fasaden mot gatan har ersatts av nya koppargaller.

Barnvagnsrummet har återfått sin ursprungliga funktion.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

Huset har energideklarerats.

Samtliga elmätare i husets elcentral har bytts ut.

Underhållsplan för år 2008-2038 har sammanställts.

Brandsäkerhet : A) Samtliga lägenhetsinnehavare bekräftade (via enkät/svarstalong) att det finns minst en fungerande brandvarnare i resp. lägenhet. B) Pulverbrandsläckare samt seriekopplade brandvarnare har placerats i trapphuset i varje våningsplan, samt i tvättstugan, källaren, pannrummet och på vinden.

Ordningsregler samt regler för andrahandsuthyrning har sammanställts och delats ut till samtliga medlemmar.

Två städdagar ägde rum, i mars resp. i oktober.

Julfest anordnades.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Hissrenovering.

Ny porttelefonanläggning.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 200 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2008 inkomstbeskattades föreningen med 28% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	392	409	428	418
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 170	1 200	2 458	2 512
Elkostnad/kvm totalyta	11	12	10	9
Värmekostnad/kvm totalyta	92	88	90	89
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	11	14	15

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

årets resultat	-39 764
ansamlad förlust	-987 607
	-1 027 371
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överförs	-1 027 371

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	628 890	678 180
Övriga rörelseintäkter		30 406	18 547
		659 296	696 727

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-54 118	-11 196
Reparationer		-20 672	-6 260
Periodiskt underhåll		-143 751	-624 475
Taxebundna kostnader		-217 256	-211 893
Övriga driftskostnader		-33 515	-29 693
Fastighetsskatt		-31 880	-65 480
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-45 264	-46 676
Personalkostnader		-6 993	-22 860
Avskrivningar		-85 091	-85 091
		-638 540	-1 103 623

RÖRELSERESULTAT

20 756

-406 896

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	35 532	29 910
Räntekostnader	-86 336	-151 554
	-50 804	-121 644

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-30 048

-528 540

SKATT

Statlig inkomstskatt	-9 716	-8 360
Skatt ändrad taxering	0	-90
	-9 716	-8 450

ÅRETS RESULTAT

-39 764

-536 990

BALANSRÄKNING	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 242 990	9 328 081
Maskiner och inventarier Not 4	16 806	0
	9 259 796	9 328 081
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 261 396	9 329 681
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	3 200	4 699
Skattefordringar	121 600	29 984
Övriga fordringar	11 070	18 285
Förutbetalda kostnader Not 5	12 587	12 499
Upplupna intäkter	0	1 353
	148 457	66 819
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	821 389	825 977
SBC klientmedel i SHB	100 912	580 763
	922 300	1 406 739
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 070 758	1 473 559
SUMMA TILLGÅNGAR	10 332 153	10 803 240

BALANSRÄKNING		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 682 686	5 682 686
Upplåtelseavgifter		3 595 612	3 595 612
Fond för yttre underhåll	Not 7	264 486	207 162
		9 542 784	9 485 460
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-987 607	-393 293
Årets resultat		-39 764	-536 990
		-1 027 371	-930 283
SUMMA EGET KAPITAL		8 515 413	8 555 177
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 668 409	1 712 281
		1 668 409	1 712 281
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	44 000	44 000
Leverantörsskulder		36 174	73 413
Övriga kortfristiga skulder		60	672
Upplupna kostnader	Not 9	24 978	388 659
Förutbetalda avgifter och hyror		43 119	29 038
		148 331	535 782
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 332 153	10 803 240
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	0	9 717 800
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008	2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Bredband	10,00%	10,00%
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008	2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	574 090	598 678
Hysesintäkter	54 800	79 502
	628 890	678 180

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	16 400	0
Sotning	0	4 106
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 375	0
Hissbesiktning	1 060	964
Myndighetstillsyn	18 000	0
Gård	1 015	1 422
Serviceavtal	5 132	1 486
Hiss	0	2 903
Förbrukningsmateriel	1 127	315
Teleport/hissanläggning	2 009	0
	54 118	11 196

Reparationer

Brf Lägenheter	11 939	168
Gemensamma utrymmen	3 669	0
Tvättstuga	394	1 163
VVS	700	3 446
Elinstallationer	3 970	0
Hiss	0	1 483
	20 672	6 260

Periodiskt underhåll

Tak	143 751	624 475
	143 751	624 475

Taxebundna kostnader

El	18 483	20 479
Värme	152 432	146 578
Vatten	25 965	18 181
Sophämtning/renhållning	20 376	21 435
Renhållning	0	2 967
Teleportanläggning	0	2 253
	217 256	211 893

Övriga driftskostnader

Försäkring	9 699	9 483
Kabel-TV	23 816	20 210
	33 515	29 693

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

31 880 65 480

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Inkassering avgift/hyra	800	0
Fritids och Trivselkostnader	1 271	0
Förvaltningsarvode	28055	26 958
Arvode SBC övrigt	0	6 588
Administration	7 884	4 635
Korttidsinventarier	260	1 595
Konsultarvode	3 044	6 900
Medlemsavgift SBC ek för	3 950	0
	45 264	46 676

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	6 993	3 996
Löner och arvoden	0	14 520
Sociala kostnader	0	4 344
	6 993	22 860

Avskrivningar

Byggnad	75 556	75 556
Förbättringar	9 535	9 535
	85 091	85 091

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	638 540	1 103 623
-----------------------------------	----------------	------------------

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	10 169 473	10 169 473
Utgående anskaffningsvärde	10 169 473	10 169 473

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-841 392	-756 301
Årets avskrivningar enligt plan	-85 091	-85 091
Utgående avskrivning enligt plan	-926 483	-841 392

Planenligt restvärde vid årets slut	9 242 990	9 328 081
--	------------------	------------------

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	12 859 000	12 859 000
Taxeringsvärde mark	7 902 000	7 902 000
	20 761 000	20 761 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	1 561 000	1 561 000
	20 761 000	20 761 000

Not 4

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	87 750	87 750
Nyanskaffningar	16 806	0
Utgående anskaffningsvärde	104 556	87 750

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-87 750	-87 750
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-87 750	-87 750

Redovisat restvärde vid årets slut	16 806	0
---	---------------	----------

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2008-12-31	2007-12-31
Kabel-TV	6 304	5 954
Försäkring	6 283	6 545
	12 587	12 499

Not 6

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	5 682 686	0	0	5 682 686
Upplåtelseavgifter	3 595 612	0	0	3 595 612
Fond för yttre underhåll enligt not	264 486	57 324	0	207 162
Summa bundet eget kapital	9 542 784	57 324	0	9 485 460
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-987 607	-57 324	-536 990	-393 293
Årets resultat	-39 764	-39 764	536 990	-536 990
Summa fritt eget kapital	-1 027 371	-97 088	0	-930 283
Summa eget kapital	8 515 413	-39 764	0	8 555 177

2008

2007

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början

Reservering enligt stadgar

Vid årets slut

207 162

57 324

264 486

149 838

57 324

207 162

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

SEB BoLån

Summa skulder till kreditinstitut

**Räntesats
2008-12-31**

4,970 %

**Belopp
2008-12-31**

1 712 409

1 712 409

**Belopp
2007-12-31**

1 756 281

1 756 281

**Villkors-
ändringsdag**

2012-06-28

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

-44 000

1 668 409

-44 000

1 712 281

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

Uppl kostnad El

Uppl kostnad Vatten

Uppl kostnad Sophämtning

Upplupna räntekostnader

Takrenovering

Värme

2008-12-31

268

1 700

1 200

473

0

21 337

24 978

2007-12-31

1 459

1 800

1 200

727

383 473

0

388 659

GÖTEBORG den / 2009

Marie Holecek
Ordförande

Markus Jonebrant
Sekreterare

Inger Thorman
Kassör

Magnus Forsberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2009

Lennart Ahlstedt
Intern revisor