

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

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. Föreningens 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

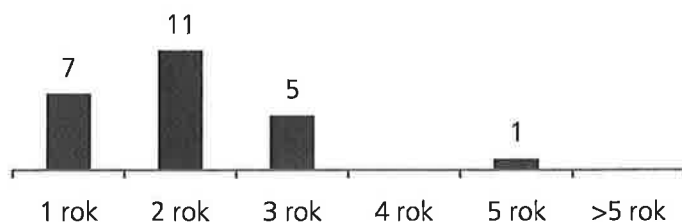
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1958.

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 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalen bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Zonterapi	33 kvm	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Underhållsplanen uppdaterades 2009-10-30 (Styrelsen ser kontinuerligt över underhållsplanen och ombesörjer uppdatering.).

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Porttelefonsystem	2009	Byte av porttelefonsystem
Tvättstuga	2009	Nya tvättmaskiner och torktumlare
Brandsläckare	2009	Införskaffats till varje våningsplan
Energideklaration	2008	
OVK	2008	
Omläggning av tak	2007	Omfogning skorstenar, plåtmålning, plåthuva på en skorsten, m.m
Omputsning av fasad	2007	Omfogning granitsockel, byte av frånluftskanalernas koppargaller mot gatan
Trapphus	2001	Målning väggar, dörrar
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Entréport	2010	Omlackning av entréporten
Hiss	2010/2011	Byte av hissväjer
Utemöbler samt växter till gården	2010-2012	Inköp av nya möbler samt växter till gård
Garage- samt gårdsport	2011/2012	Ommålning av garage- samt gårdsport
Balkongdörrar	2013/2014	Ommålning av balkongdörrarnas yttersidor
Tvättstuga	2013-2015	Nytt torkskåp

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Com Hem

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtit under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Forsberg	Ordförande
Inger Thorman	Kassör
Markus Jonebrant	Sekreterare
Daniel Svensson	Ledamot
Ann-Marie Longworth	Ledamot
Harriet Djurfeldt	Suppleant
David Andersson	Suppleant

Revisor

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

Valberedning

Claes Breitholtz	
Sture Johansson	
Anna Thomsen	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-25.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ny porttelefonanläggning har installerats.
Nya tvättmaskiner samt torktumlare har installerats.
Införskaffats brandsläckare till varje våningsplan.
Golvet i entrén har polerats.
Hissreparation har genomförts.
Trapphusets översta del har putsats samt målats om.
Mycket trevliga vår- och julfester har anordnats.
Två städdagar har genomförts i mars respektive oktober.
Lägenhetsregister med nya lägenhetsnummer har upprättats och godkänts av Lantmäteriet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

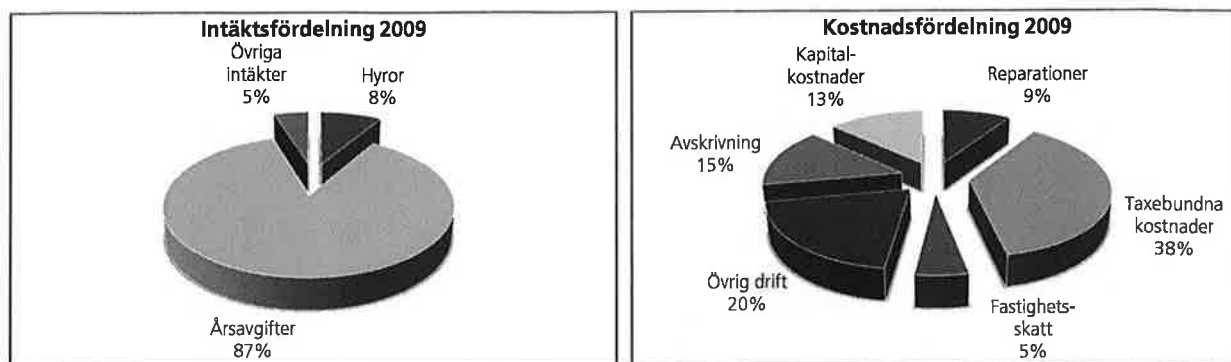
Översyn och uppdatering av stadgarna har skett.
Omlackering av entréporten har genomförts.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en mycket stabil ekonomisk grund och står trygg inför framtiden. Styrelsen valde att 2010-01-01 höja avgiften med 5% då man vill skapa ytterligare utrymme för att ta tillvara på husets fulla potential.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2010-01-01 med 5,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyrer	286 kr
Årsavgifter	393 kr
Ränta och utdelning	2 kr
Övriga intäkter	19 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	36 kr
Taxebundna kostnader	146 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	78 kr
Avskrivningar	57 kr
Kapitalkostnader	51 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1464 kvm bostäder och 195 kvm lokaler

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	393	392	409	428
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 140	1 170	1 200	2 458
Elkostnad/kvm totalyta	10	11	12	10
Värmekostnad/kvm totalyta	103	92	88	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	16	11	14

Skatter och avgifter

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 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

20 895

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond

-1 027 371

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-57 324

summa fritt eget kapital

-1 063 800

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-1 063 800

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	630 934	628 890
Övriga rörelseintäkter		31 603	30 406
		662 537	659 296

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-37 147	-54 118
Reparationer		-59 855	-20 672
Periodiskt underhåll		0	-143 751
Taxebundna kostnader		-241 553	-217 256
Övriga driftskostnader		-34 701	-33 515
Fastighetsskatt		-33 608	-31 880
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-50 091	-45 264
Personalkostnader		-7 992	-6 993
Avskrivningar		-95 152	-85 091
		-560 099	-638 540

RÖRELSERESULTAT

102 438 **20 756**

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		3 395	35 532
Räntekostnader		-84 310	-86 336
		-80 915	-50 804

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

21 523 **-30 048**

SKATT

Statlig inkomstskatt		-628	-9 716
		-628	-9 716

ÅRETS RESULTAT

20 895 **-39 764**

BALANSRÄKNING	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 209 898	9 242 990
Maskiner och inventarier Not 4	95 929	16 806
	9 305 827	9 259 796
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 307 427	9 261 396
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	1 387	3 200
Skattefordringar	4 632	121 600
Övriga fordringar	12 021	11 070
Kortfristig fordran ränteintäkt SEB Not 5	18999	0
Värdereglering fordran ränteintäkt SEB	-18999	0
Förutbetalda kostnader Not 6	19 095	12 587
	37 135	148 457
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	823 891	821 389
SBC klientmedel i SHB	149 011	100 912
	972 902	922 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 010 037	1 070 758
SUMMA TILLGÅNGAR	10 317 465	10 332 153

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		5 682 686	5 682 686
Upplåtelseavgifter		3 595 612	3 595 612
Fond för yttre underhåll	Not 8	321 810	264 486
		9 600 108	9 542 784
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 084 695	-987 607
Årets resultat		20 895	-39 764
		-1 063 799	-1 027 371
SUMMA EGET KAPITAL		8 536 309	8 515 413
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	1 624 537	1 668 409
		1 624 537	1 668 409
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	44 000	44 000
Leverantörsskulder		37 347	36 174
Övriga kortfristiga skulder		10	60
Upplupna kostnader	Not 10	33 464	24 978
Förutbetalda avgifter och hyror		41 798	43 119
		156 619	148 331
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 317 465	10 332 153
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not9	6 047 000	6 047 000
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.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Bredband	10%	10%
Inventarier	3,33%, 10%	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.

Not 1

ÅRSavgifter och hyror

	2009	2008
Årsavgifter	575 208	574 090
Hysesintäkter	55 726	54 800
	630 934	628 890

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Städning entreprenad	18 300	16 400
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 375
Hissbesiktning	1 140	1 060
Myndighetstillsyn	0	18 000
Gård	5 429	1 015
Serviceavtal	2 856	5 132
Förbrukningsmateriel	4 468	1 127
Teleport/hissanläggning	2 529	2 009
Brandskydd	2 425	0
	37 147	54 118

Reparationer

Brf Lägenheter	0	11 939
Gemensamma utrymmen	840	3 669
Tvättstuga	7 900	394
Entré/trapphus	11 075	0
Lås	5 874	0
VVS	0	700
Elinstallationer	0	3 970
Hiss	32 716	0
Mark/gård/utemiljö	200	0
Skador/klotter/skadegörelse	1 250	0
	59 855	20 672

	2009	2008
Periodiskt underhåll		
Tak	0	143 751
	0	143 751
Taxebundna kostnader		
El	16 334	18 483
Värme	171 349	152 432
Vatten	29 281	25 965
Sophämtning/renhållning	24 589	20 376
	241 553	217 256
Övriga driftskostnader		
Försäkring	8 713	9 699
Kabel-TV	25 988	23 816
	34 701	33 515
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 608	31 880
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	200	0
Inkassering avgift/hyra	0	800
Föreningskostnader	3 758	0
Styrelseomkostnader	613	0
Fritids och Trivselkostnader	3 718	1 271
Förvaltningsarvode	31 154	28 055
Förvaltningsarvoden övriga	1 069	0
Administration	2 433	7 884
Korttidsinventarier	3 196	260
Konsultarvode	0	3 044
Medlemsavgift SBC ek för	3 950	3 950
	50 091	45 264
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	7 992	6 993
	7 992	6 993
Avskrivningar		
Byggnad	75 556	75 556
Förbättringar	9 535	9 535
Inventarier	10 061	0
	95 152	85 091
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	560 099	638 540
Not 3	2009-12-31	2008-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 169 473	10 169 473
Nyanskaffningar	52 000	0
Utgående anskaffningsvärde	10 221 473	10 169 473

	2009	2008
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-926 483	-841 392
Årets avskrivningar enligt plan	-85 091	-85 091
Utgående avskrivning enligt plan	-1 011 574	-926 483
Planenligt restvärde vid årets slut	9 209 898	9 242 990
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	2009-12-31	2008-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	104 556	87 750
Nyanskaffningar	89 184	16 806
Utgående anskaffningsvärde	193 740	104 556
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-87 750	-87 750
Årets avskrivningar enligt plan	-10 061	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-97 811	-87 750
Redovisat restvärde vid årets slut	95 929	16 806
Not 5	2009-12-31	2008-12-31
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Ränteintäkt SEB placeringskonto med förfallodag:		
2010-06-15	17 310	0
2011-01-17	1 689	0
Fast ränta tom 2009-12-31 som utbetalas på förfallodagen	18 999	0
Not 6	2009-12-31	2008-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	6 304	6 304
Försäkring	4 860	6 283
Serviceavtal	777	0
Förvaltningsarvode SBC	7 154	0
	19 095	12 587

**Not 7
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 nedan	321 810	57 324	0	264 486
Summa bundet eget kapital	9 600 108	57 324	0	9 542 784
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 084 695	-57 324	-39 764	-987 607
Årets resultat	20 895	20 895	39 764	-39 764
Summa ansamlad förlust	-1 063 799	-36 429	0	-1 027 371
Summa eget kapital	8 536 309	20 895	0	8 515 413

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**
Vid årets början
Reservering enligt stadgar
Vid årets slut

2009	2008
264 486	207 162
57 324	57 324
321 810	264 486

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**
SEB BoLån
Summa skulder till kreditinstitut

Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
4,970 %	1 668 537	1 712 409	2012-06-28
	1 668 537	1 712 409	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-44 000	-44 000	
	1 624 537	1 668 409	

**Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
El	1 675	268
Värme	27 059	21 337
Vatten	3 809	1 700
Sophämtning	460	1 200
Ränta	461	473
	33 464	24 978

GÖTEBORG den / 2010



Magnus Forsberg
Ordförande



Markus Jonebrant
Sekreterare

Inger Thorman
Kassör



Ann-Marie Longworth
Ledamot



Daniel Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 4 2010



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR RÄKENSKAPSÅRET 2009

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

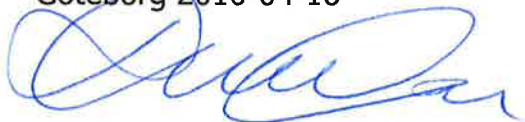
Revisionsberättelse

Som föreningens utsedde internrevisor har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2009 i Bostadsrättsföreningen Pontus 3. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av revisionen.

Revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna, samt att bedöma den samlade informationen i årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen eller någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i verksamhetsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2010-04-16



Lennart Ahlstedt
Intern revisor