

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

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 2010-08-03 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.

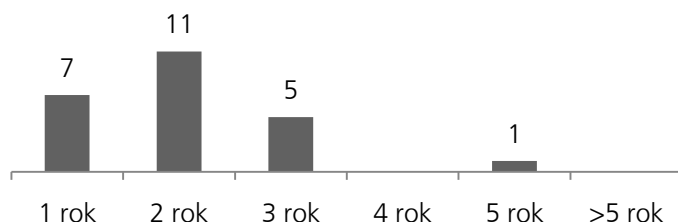
Fastighetens värdeår är 1980.

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.

Lägenhetsfördelning:



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 2010-10-30.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Entrédörr	2010	Lackning av entréport, målning av garage- samt gårdsport
Tvättstuga	2010	Byte av motor i torkskåp
Köksstammar	2010	Högtrycksspolning av köksstammar, entréplan & vån 1
Porttelefonsystem	2009	Byte av porttelefonsystem
Tvättstuga	2009	Nya tvättmaskiner och torktummlare
Brandsläckare, brandvarnare	2009	Installerat på varje våningsplan
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	
Planerad åtgärd	År	Kommentar
Renovering av hiss	2011/2011	Byte av vajer, grindläder m.m
Avgasare fjärrvärmesystemet	2011/2011	Installation av en avgasare i fjärrvärmeanläggningen
Belysning	2011/2012	Ny och kompletterande belysning till gård
Utemöbler samt växter till gården	2011/2012	Inköp av nya möbler samt växter till gård
Balkongdörrar	2013/2014	Ommålning av balkongdörrarnas yttersidor

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 4 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Magnus Forsberg	Ordförande
Daniel Svensson	Vice ordförande
Conny Bengtsson	Sekreterare
Markus Jonebrant	Kassör
Inger Thorman	Ledamot
David Andersson	Suppleant
Harriet Djurfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Claes Breitholtz
Sture Johansson
Daniel Högberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2010-04-17. Extra stämma med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Föreningen har under året haft en extra föreningsstämma där nya uppdaterade stadgar har antagits. I övrigt har underhållsplanen följts vilket framkommer av "Byggnadens tekniska status".

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under början av januari ersattes befintlig vajer i hissen med en ny samt att nytt grindläder och ett par andra säkerhetsanordningar installerades.

En avgasare har hyrts in 3 veckor under februari/mars för att minska mängden luft i husets fjärrvärmebaserade värmesystem.

Övrig information

Föreningens hemsida är:
www.brfpontus3.se

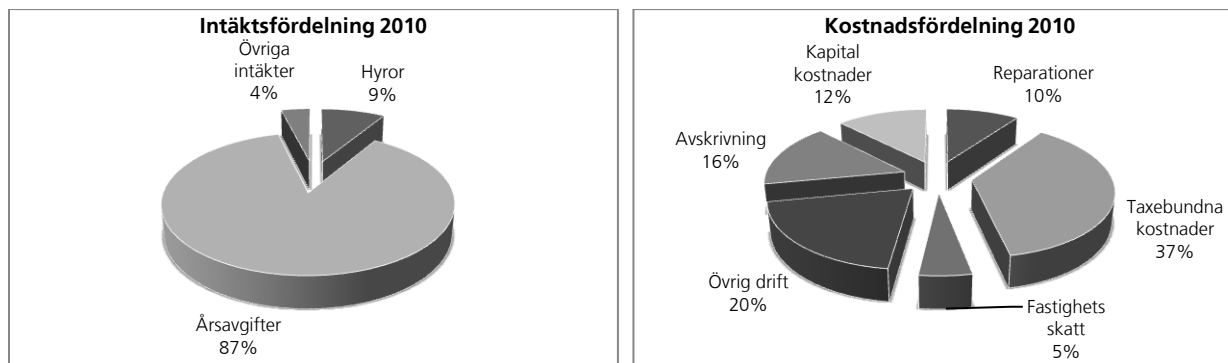
Föreningens ekonomi

Föreningen har en god ekonomi och styrelsen ser en ekonomi i fortsatt balans. Frågetecken inför framtiden är bland annat vilka effekter kalla vintrarna i kombination med höjda fjärrvärmekostnader kan komma att ge föreningen för ökade kostnader.

Huset är i gott skick och som övriga delar i årsredovisningen anger är föreningen solid. Eventuella projekt som ligger inom räckhåll är främst inom områden för att höja kvaliteten på boendet och på huset i stort. Kostnader för dessa förbättringsåtgärder kommer att täckas av föreningens nuvarande medel.

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

Fördelning intäkter och kostnader:



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	1 816 kr
Årsavgifter	381 kr
Ränta och utdelning	3 kr
Övriga intäkter	17 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	41 kr
Taxebundna kostnader	153 kr
Fastighetsskatt	21 kr
Övrig drift	83 kr
Avskrivningar	65 kr
Kapitalkostnader	51 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1584 kvm bostäder och 33 kvm lokaler

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	381	363	362	378
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 026	1 053	1 081	1 109
Elkostnad/kvm totalyta	11	10	11	13
Värmekostnad/kvm totalyta	110	106	94	91
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	18	16	11

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	26 145
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 063 799
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 670
summa ansamlad förlust	-1 115 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 115 324**

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

RESULTATRÄKNING		2010	2009
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	663 927	630 934
Övriga rörelseintäkter		27 046	31 603
		690 973	662 537
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-41 239	-37 147
Reparationer		-66 204	-59 855
Taxebundna kostnader		-247 777	-241 553
Övriga driftskostnader		-33 096	-34 701
Fastighetsskatt		-33 548	-33 608
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-41 279	-50 091
Personalkostnader		-18 767	-7 992
Avskrivningar		-105 695	-95 152
		-587 605	-560 099
RÖRELSERESULTAT		103 368	102 438
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 034	3 395
Räntekostnader		-82 257	-84 310
		-77 223	-80 915
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		26 145	21 523
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-628
		0	-628
ÅRETS RESULTAT		26 145	20 895

BALANSRÄKNING	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 119 606	9 209 898
Maskiner och inventarier Not 4	88 250	95 929
	9 207 856	9 305 827
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 209 456	9 307 427
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 387
Skattefordringar	6 481	4 632
Övriga fordringar	12 928	12 021
Förutbetalda kostnader Not 5	12 914	19 095
	32 323	37 135
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	828 739	823 891
SBC klientmedel i SHB	212 091	149 011
	1 040 830	972 902
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 073 153	1 010 037
SUMMA TILLGÅNGAR	10 282 609	10 317 465

BALANSRÄKNING		2010-12-31	2009-12-31
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	399 480	321 810
		9 677 778	9 600 108
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 141 469	-1 084 695
Årets resultat		26 145	20 895
		-1 115 324	-1 063 799
SUMMA EGET KAPITAL		8 562 454	8 536 309
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 580 665	1 624 537
		1 580 665	1 624 537
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	44 000	44 000
Leverantörsskulder		25 534	37 347
Övriga kortfristiga skulder		0	10
Upplupna kostnader	Not 9	26 606	33 464
Förutbetalda avgifter och hyror		43 350	41 798
		139 490	156 619
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 282 609	10 317 465
Ställda säkerheter		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.

	2010	2009
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Tvättstuga	10%	
Bredband	10%	10%
Inventarier	3,33%, 10%, 20%	3,33%, 10%

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	2010	2009
ÅRSavgifter och hyror		
Årsavgifter	603 996	575 208
Hysesintäkter	59 931	55 726
	663 927	630 934

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	18 300	18 300
Sotning	10 565	0
Hissbesiktning	1 168	1 140
Gemensamma utrymmen	1 390	0
Gård	0	5 429
Serviceavtal	3 006	2 856
Förbrukningsmateriel	4 061	4 468
Teleport/hissanläggning	2 749	2 529
Brandskydd	0	2 425
	41 239	37 147

Reparationer		
Gemensamma utrymmen	0	840
Tvättstuga	0	7 900
Entré/trapphus	45 760	11 075
Lås	5 815	5 874
VVS	4 825	0
Ventilation	7 308	0
Hiss	2 283	32 716
Mark/gård/utemiljö	0	200
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 250
Övrigt	213	0
	66 204	59 855

	2010	2009
Taxebundna kostnader		
El	18 410	16 334
Värme	177 367	171 349
Vatten	21 263	29 281
Sophämtning/renhållning	30 737	24 589
	247 777	241 553
Övriga driftskostnader		
Försäkring	7 607	8 713
Kabel-TV	25 489	25 988
	33 096	34 701
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 548	33 608
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	0	200
Föreningskostnader	3 216	3 758
Styrelseomkostnader	506	613
Fritids och Trivselkostnader	252	3 718
Förvaltningsarvode	28 616	31 154
Förvaltningsarvoden övriga	2 113	1 069
Administration	2 307	2 433
Korttidsinventarier	0	3 196
Medlemsavgift SBC ek för	4 270	3 950
	41 279	50 091
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	14 997	7 992
Sociala kostnader	3 770	0
	18 767	7 992
Avskrivningar		
Byggnad	75 556	75 556
Förbättringar	14 737	9 535
Inventarier	15 402	10 061
	105 695	95 152
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	587 605	560 099
Not 3	2010-12-31	2009-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 221 473	10 169 473
Nyanskaffningar	0	52 000
Utgående anskaffningsvärde	10 221 473	10 221 473
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 011 574	-926 483
Årets avskrivningar enligt plan	-90 293	-85 091
Utgående avskrivning enligt plan	-1 101 867	-1 011 574

	2010	2009
Planenligt restvärde vid årets slut	9 119 606	9 209 898
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	12 859 000
Taxeringsvärde mark	13 090 000	7 902 000
	25 890 000	20 761 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	25 600 000	19 200 000
Lokaler	290 000	1 561 000
	25 890 000	20 761 000
Not 4	2010-12-31	2009-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	193 740	104 556
Nyanskaffningar	7 723	89 184
Utgående anskaffningsvärde	201 463	193 740
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-97 811	-87 750
Årets avskrivningar enligt plan	-15 402	-10 061
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-113 213	-97 811
Redovisat restvärde vid årets slut	88 250	95 929
Not 5	2010-12-31	2009-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	6 632	6 304
Försäkring	5 494	4 860
Serviceavtal	788	777
Förvaltningsarvode SBC	0	7 154
	12 914	19 095

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 nedan	399 480	77 670	0	321 810
Summa bundet eget kapital	9 677 778	77 670	0	9 600 108
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 141 469	-77 670	20 895	-1 084 695
Årets resultat	26 145	26 145	-20 895	20 895
Summa ansamlad förlust	-1 115 324	-51 525	0	-1 063 799
Summa eget kapital	8 562 454	26 145	0	8 536 309

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2010	2009
Vid årets början	321 810	264 486
Reservering enligt stadgar	77 670	57 324
Vid årets slut	399 480	321 810

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010-12-31	Belopp 2010-12-31	Belopp 2009-12-31	Villkors- ändringsdag 2012-06-28
SEB BoLån	4,97 %	1 624 665	1 668 537	
Summa skulder till kreditinstitut		1 624 665	1 668 537	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 000	-44 000	
		1 580 665	1 624 537	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2010-12-31	2009-12-31
El	2 299	1 675
Värme	3 566	27 059
Ränta	449	461
Vatten	0	3 809
Sophämtning	0	460
Styrelsearvode	14 997	0
Arbetsgivareavgifter	3 770	0
Städning	1 525	0
	26 606	33 464

GÖTEBORG den / 2011

Magnus Forsberg
Ordförande

Daniel Svensson
Vice Ordförande

Markus Jonebrant
Kassör

Inger Thorman
Ledamot

Conny Bengtsson
Sekreterare

Lennart Ahlstedt
Intern revisor