

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

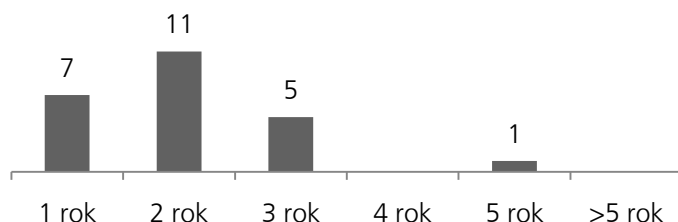
Fastighetens värdeår är 1980.

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 2030.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År	Kommentar
Ny källardörr med kodlås	2011	Ersätter pannrumsdörr
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 torktumlare
Brandsläckare, brandvarnare	2009	Installerat på varje våningsplan
Energideklaration	2008	
OVK	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	
Översyn och upprustning av balkongdörrar	2014	

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
Serviceleverantör för hiss	OTIS

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 5 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:

Conny Blommé	Ordförande
Markus Jonebrant	Kassör
Daniel Svensson	Ledamot
David Andersson	Ledamot

Erik Daniel Högberg	Suppleant
Harriet Djurfeldt	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Markus Jonebrant, Daniel Svensson, Harriet Djurfeldt, David Andersson, Conny Blommé och Erik Daniel Högberg

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Claes Breitholtz
Sture Johansson
Daniel Högberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

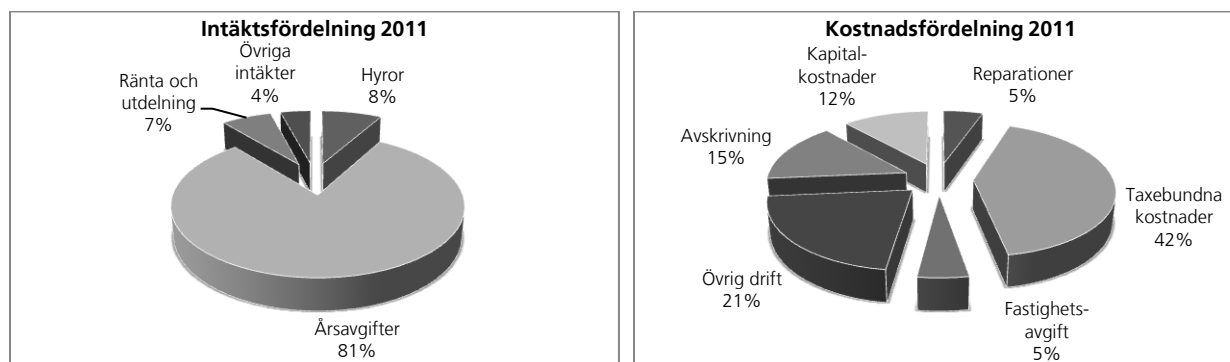
Ny altan har byggts på gården för ökad trivsel. Ny källardörr för minskad värmeförlust från pannrummet och ökad säkerhet. Styrelseutrymme iordningställt i pannrummet med bord, stolar och förvaring. Förbättrad belysning på gården och installation av eluttag för möjligheter till granbelysning etc. Planering påbörjad för uppdatering av hissen mot nya krav.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Hissrenovering inom 5-10 år.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1584 kvm bostäder och 33 kvm lokaler

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	381	381	363	362
Hyrer/kvm hyresrättsyta	1 591	1 562	1 443	1 424
Lån/kvm bostadsrättsyta	998	1 026	1 053	1 081
Elkostnad/kvm totalyta	12	11	10	11
Värmekostnad/kvm totalyta	129	110	106	94
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	13	18	16
Kapitalkostnader/kvm totalyta	50	51	52	53

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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	53 815
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 115 324
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 670
ansamlad förlust	-1 139 179

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-1 139 179**

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

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	664 898	663 927
Övriga rörelseintäkter		30 854	27 046
		695 752	690 973
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-31 735	-41 239
Reparationer		-19 965	-66 204
Periodiskt underhåll		-17 750	0
Taxebundna kostnader		-289 897	-247 777
Övriga driftskostnader		-35 181	-33 096
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-34 148	-33 548
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-57 193	-41 279
Personalkostnader		-25 000	-18 767
Avskrivningar		-101 745	-105 695
		-612 615	-587 605
RÖRELSERESULTAT		83 138	103 368
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		50 974	5 034
Räntekostnader		-80 297	-82 257
		-29 323	-77 223
ÅRETS RESULTAT		53 815	26 145

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 194 910	9 119 606
Maskiner och inventarier Not 4	71 689	88 250
	9 266 600	9 207 856
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 268 200	9 209 456
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	5 881	6 481
Övriga fordringar	12 196	12 928
Förutbetalda kostnader Not 5	13 317	12 914
	31 394	32 323
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	879 266	828 739
SBC klientmedel i SHB	146 209	212 091
	1 025 475	1 040 830
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 056 869	1 073 153
SUMMA TILLGÅNGAR	10 325 068	10 282 609

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	477 150	399 480
		9 755 448	9 677 778
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 192 994	-1 141 469
Årets resultat		53 815	26 145
		-1 139 180	-1 115 324
SUMMA EGET KAPITAL		8 616 268	8 562 454
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 536 793	1 580 665
		1 536 793	1 580 665
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	44 000	44 000
Leverantörsskulder		20 328	25 534
Upplupna kostnader	Not 9	54 122	26 606
Förutbetalda avgifter och hyror		53 557	43 350
		172 007	139 490
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 325 068	10 282 609
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 alternativt år tillämpas.

	2011	2010
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Fastighetsförbättringar	10%	
Tvättstuga	10%	10%
Bredband	10%	10%
Terrass	10%	
Inventarier	3,33%, 10%, 20%	3,33%, 10%, 20%

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	603 996	603 996
Hysesintäkter	60 902	59 931
	664 898	663 927

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	18 300	18 300
Sotning	0	10 565
Hissbesiktning	1 199	1 168
Gemensamma utrymmen	0	1 390
Gård	3 956	0
Serviceavtal	4 469	3 006
Förbrukningsmateriel	1 507	4 061
Teleport/hissanläggning	2 304	2 749
	31 735	41 239

Reparationer		
Entré/trapphus	249	45 760
Lås	981	5 815
VVS	0	4 825
Värmeanläggning/undercentral	11 431	0
Ventilation	0	7 308
Hiss	7 304	2 283
Övrigt	0	213
	19 965	66 204

Not2 forts	2011	2010
Periodiskt underhåll		
Hiss	17 750	0
	17 750	0
Taxebundna kostnader		
El	19 203	18 410
Värme	209 113	177 367
Vatten	39 970	21 263
Sophämtning/renhållning	21 611	30 737
	289 897	247 777
Övriga driftskostnader		
Försäkring	8 329	7 607
Kabel-TV	26 852	25 489
	35 181	33 096
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 148	33 548
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	1 661	0
Föreningskostnader	4 904	3 216
Styrelseomkostnader	349	506
Fritids och Trivselkostnader	212	252
Förvaltningsarvode	28 945	28 616
Förvaltningsarvoden övriga	1 885	2 113
Administration	1 454	2 307
Korttidsinventarier	13 513	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 270
	57 193	41 279
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 000	14 997
Sociala kostnader	5 000	3 770
	25 000	18 767
Avskrivningar		
Byggnad	75 556	75 556
Förbättringar	9 629	14 737
Inventarier	16 561	15 402
	101 745	105 695
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	612 615	587 605

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 221 473	10 221 473
Nyanskaffningar	160 489	0
Utgående anskaffningsvärde	10 381 962	10 221 473
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 101 867	-1 011 574
Årets avskrivningar enligt plan	-85 185	-90 293
Utgående avskrivning enligt plan	-1 187 051	-1 101 867
Planenligt restvärde vid årets slut	9 194 910	9 119 606
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 800 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	13 090 000	13 090 000
	25 890 000	25 890 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	25 600 000	25 600 000
Lokaler	290 000	290 000
	25 890 000	25 890 000
Not 4	2011-12-31	2010-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	201 463	193 740
Nyanskaffningar	0	7 723
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	201 463	201 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-113 213	-97 811
Årets avskrivningar enligt plan	-16 560	-15 402
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-129 773	-113 213
Redovisat restvärde vid årets slut	71 690	88 250
Not 5	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	6 839	6 632
Försäkring	5 670	5 494
Serviceavtal	808	788
	13 317	12 914

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	477 150	77 670	0	399 480
Summa bundet eget kapital	9 755 448	77 670	0	9 677 778
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 192 994	-77 670	26 145	-1 141 469
Årets resultat	53 815	53 815	-26 145	26 145
Summa ansamlad förlust	-1 139 180	-23 855	0	-1 115 324
Summa eget kapital	8 616 268	53 815	0	8 562 454

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	399 480	321 810
Reservering enligt stadgar	77 670	77 670
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	477 150	399 480

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2011-12-31	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	4,970 %	1 580 793	1 624 665	2012-06-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 580 793	1 624 665	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 000	-44 000	
		1 536 793	1 580 665	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2011-12-31	2010-12-31
Städning entreprenad	1 525	1 525
El	1 665	2 299
Värme	22 379	3 566
Arvoden	20 000	14 997
Sociala avgifter	5 000	3 770
Ränta	436	449
Vatten	3 117	0
	54 122	26 606

GÖTEBORG den / 2012

Conny Blommé
Ordförande

Markus Jonebrant
Kassör

David Andersson
Ledamot

Daniel Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012

Lennart Ahlstedt
Intern revisor