

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

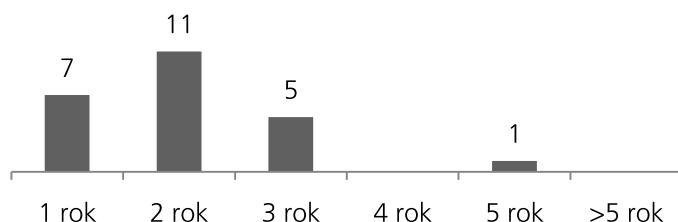
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 617 kvadratmeter, varav 1 584 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 33 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt samt 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 underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissvajer, motviktsvajer	2012	Byte efter anmärkning vid besiktning
Belysning gård	2012	Belysning innergård och uttag med timerfunktion för julgransbelysning etc
Gårdsmöblemang	2012	Nya stolar och bord till altanen
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
Brandsläckare, brandvarnare	2009	Installerat på varje våningsplan
Tvättstuga	2009	Nya tvättmaskiner och torktumlare
Porttelefonsystem	2009	Byte av porttelefonsystem
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Besiktning av hänggrännor och stuprör	2013	Enligt underhållsplanen.
Trapphus ytskikt skadat	2014	Plåt skall monteras vid fönster, sedan behövs skrapning, torkning och målning.
Översyn och upprustning av balkongdörrar	2015	Besiktat av hantverkare, ej renoveringsbehov behöver dock målas om.

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	Vinga Hiss

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 24 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 3 andrahandsuthyrningar.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Conny Blommé	Ordförande
David Andersson	Sekreterare
Therese Carlehöjd	Kassör
Daniel Högberg	Ledamot
Anders Engström	Ledamot

Daniel Svensson	Suppleant
Markus Jonebrant	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Claes Breitholtz
Marie Anderberg
Rigmor Nertman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-15.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nyköpta möbler till gården, och belysning med timerförsedda eluttag för tex granbelysning för allas trevnad.

Hissen servad enligt de anmärkningar som framkom vid besiktning.

Även balkongdörrarna besiktades av hantverkare som inte heller har renoveringsbehov, dock kan målning behövas inom överskådlig framtid.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatt arbete med balkongutredning och eventuell extra stämma för beslut om balkongbyggnation. Om föreningen beslutar att fortsätta med balkongbyggnation vidtar arbete och planering med entreprenör för slutförande.

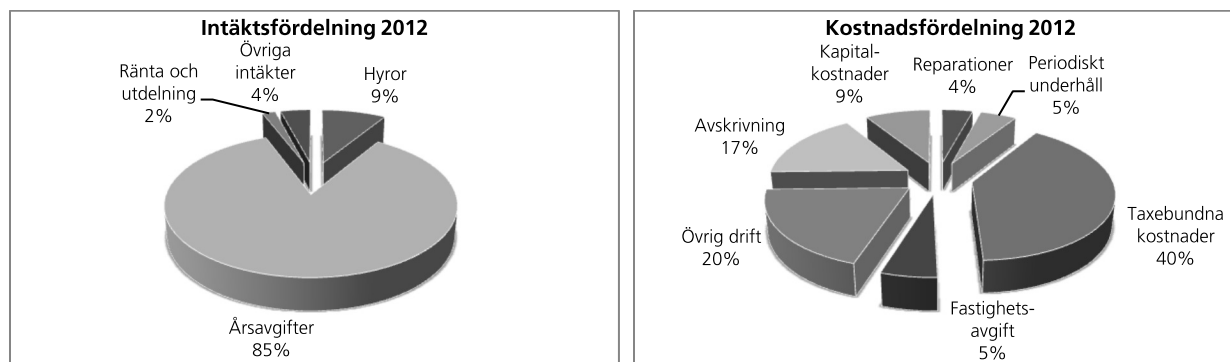
Övrig information

Föreningens hemsida är www.brfpontus3.se

Föreningens ekonomi

Från och med 1 jan 2013 har bredbandsavgiften inkluderats avgiften då vi tecknat kollektivt avtal.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 584 kvm bostäder och 33 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	381	381	381	363
Hyror/kvm hyresrättsyta	1 611	1 591	1 562	1 443
Lån/kvm bostadsrättsyta	737	998	1 026	1 053
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	11	10
Värmekostnad/kvm totalyta	111	129	110	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	26	25	13	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	36	50	51	52

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:
årets resultat

ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

ansamlad förlust

49 696
-1 139 179
-77 670
-1 167 153

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

-1 167 153

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2012

2011

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	665 557	664 898
Övriga rörelseintäkter		28 783	30 854
		694 340	695 752

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-50 785	-31 735
Reparationer		-27 941	-19 965
Periodiskt underhåll		-33 086	-17 750
Taxebundna kostnader		-264 387	-289 897
Övriga driftskostnader		-36 248	-35 181
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-35 660	-34 148
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-52 224	-57 193
Personalkostnader		9 180	-25 000
Avskrivningar		-107 763	-101 745
		-598 915	-612 615

RÖRELSERESULTAT

95 426

83 138

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		12 590	50 974
Räntekostnader		-58 319	-80 297
		-45 729	-29 323

ÅRETS RESULTAT

49 696

53 815

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 098 106	9 194 910
Maskiner och inventarier Not 4	60 731	71 689
	9 158 836	9 266 600
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 160 436	9 268 200
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	10	0
Skattefordringar	8 008	5 881
Övriga fordringar	12 292	12 196
Förutbetalda kostnader Not 5	20 687	13 317
	40 997	31 394
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	511 541	879 266
SBC klientmedel i SHB	253 669	146 209
	765 210	1 025 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	806 207	1 056 869
SUMMA TILLGÅNGAR	9 966 643	10 325 068

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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	554 820	477 150
		9 833 118	9 755 448
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 216 850	-1 192 994
Årets resultat		49 696	53 815
		-1 167 153	-1 139 180
SUMMA EGET KAPITAL		8 665 965	8 616 268
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 123 067	1 536 793
		1 123 067	1 536 793
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	44 000	44 000
Leverantörsskulder		39 610	20 328
Skatteskulder		3 639	0
Upplupna kostnader	Not 9	36 807	54 122
Förutbetalda avgifter och hyror		53 555	53 557
		177 611	172 007
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 966 643	10 325 068
Ställda säkerheter			
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.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Tvättstuga	10%	10%
Bredband	Fullt avskriven	10%
Terrass	10%	10%
Inventarier	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	2012	2011
ÅRSAVGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	603 980	603 996
Hysesintäkter	61 577	60 902
	665 557	664 898

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	18 300	18 300
Hissbesiktning	1 209	1 199
Gemensamma utrymmen	1 325	0
Gård	13 467	3 956
Serviceavtal	4 526	4 469
Förbrukningsmateriel	8 104	1 507
Teleport/hissanläggning	3 854	2 304
	50 785	31 735

Reparationer		
Vind	1 088	0
Entré/trapphus	0	249
Lås	0	981
VVS	18 209	0
Värmeanläggning/undercentral	0	11 431
Hiss	8 644	7 304
	27 941	19 965

Periodiskt underhåll		
Elinstallationer	33 086	0
Hiss	0	17 750
	33 086	17 750

Not 2 forts	2012	2011
Taxebundna kostnader		
El	20 107	19 203
Värme	179 438	209 113
Vatten	42 617	39 970
Sophämtning/renhållning	22 225	21 611
	264 387	289 897
Övriga driftskostnader		
Försäkring	8 892	8 329
Kabel-TV	27 356	26 852
	36 248	35 181
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 660	34 148
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	288	0
Tele och datakommunikation	0	1 661
Inkassering avgift/hyra	4 500	0
Föreningskostnader	3 221	4 904
Styrelseomkostnader	0	349
Fritids och Trivselkostnader	2 780	212
Förvaltningsarvode	29 595	28 945
Förvaltningsarvoden övriga	4 938	1 885
Administration	2 633	1 454
Korttidsinventarier	0	13 513
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 270
	52 224	57 193
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	-7 003	20 000
Sociala kostnader	-2 177	5 000
	-9 180	25 000
Avskrivningar		
Byggnad	75 556	75 556
Förbättringar	21 249	9 629
Inventarier	10 959	16 561
	107 763	101 745
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	598 915	612 615

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 381 962	10 221 473
Nyanskaffningar	0	160 489
Utgående anskaffningsvärde	10 381 962	10 381 962
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 187 051	-1 101 867
Årets avskrivningar enligt plan	-96 805	-85 185
Utgående avskrivning enligt plan	-1 283 856	-1 187 051
Planenligt restvärde vid årets slut	9 098 106	9 194 910
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	2012-12-31	2011-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	201 463	201 463
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	201 463	201 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-129 774	-113 213
Årets avskrivningar enligt plan	-10 958	-16 560
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-140 732	-129 773
Redovisat restvärde vid årets slut	60 731	71 690
Not 5	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Kabel-TV	7 042	6 839
Försäkring	6 444	5 670
Serviceavtal	811	808
Bredband	6 390	0
	20 687	13 317

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	554 820	77 670	0	477 150
Summa bundet eget kapital	9 833 118	77 670	0	9 755 448
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 216 850	-77 670	53 815	-1 192 994
Årets resultat	49 696	49 696	-53 815	53 815
Summa ansamlad förlust	-1 167 153	-27 974	0	-1 139 180
Summa eget kapital	8 665 965	49 696	0	8 616 268

Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2012	2011
Vid årets början	477 150	399 480
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	554 820	477 150

Not 8
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag Rörligt
SEB BoLån	2,890 %	1 167 067	1 580 793	
Summa skulder till kreditinstitut		1 167 067	1 580 793	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-44 000	-44 000	
		1 123 067	1 536 793	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

Städning entreprenad

El

Värme

Vatten

Ränta

Arvoden

Sociala avgifter

Sophämtning

2012-12-31

2011-12-31

1 525

1 525

1 706

1 665

29 789

22 379

3 333

3 117

207

436

0

20 000

0

5 000

247

0

36 807

54 122

GÖTEBORG den 7 / 5 2013



Conny Blommé
Ordförande



David Andersson
Sekreterare



Therese Carlehöjd
Kassör



Anders Engström
Ledamot



Daniel Högberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2013



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2012

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2012.

Styrelsen har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen av föreningen. Grundat på revisionen är mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet. Revisionen 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 handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Revisionen ger mig rimlig grund för att kunna tillstyrka att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen, samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2013-05-10



Lennart Ahlstedt
Internrevisor