

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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.

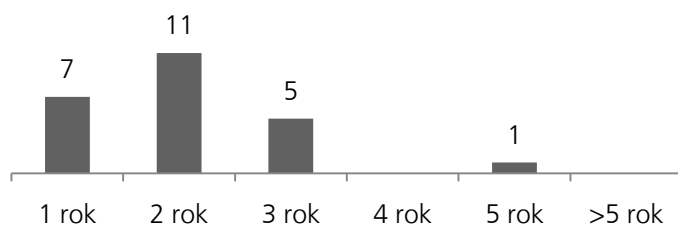
Fastighetens värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 617 m², varav 1 584 m² utgör lägenhetsyta och 33 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Zonterapi	33 m ²	Tills vidare

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av hängrännor	2013	
Besiktning bef. balkonger	2013	
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 & vän 1
Brandsläckare, brandvarnare	2009	Installerat på varje våningsplan
Porttelefonsystem	2009	Byte av porttelefonsystem
Tvättstuga	2009	Nya tvättmaskiner och torktumlare
Energideklaration	2008	
OVK	2008	
Omläggning av tak	2007	Omfogning skorstenar, plåtmålning, plåthuva på en skorsten, mm.
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
Renovering av bef. balkonger	2014	Ätgärdas enl. besiktning vid ev. ny balkongbyggnation
Trapphus ytskikt skadat	2014	Det ska spacklas och målas.
Översyn och upprustning av balkongdörrar	2015	

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

Medlemslägenheter: 24 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Anders Bertil Engström	Ordförande
Mats Uno Eriksson	Sekreterare
Therese Maria Carlehöjd	Kassör
Sture Christer Johansson	Ledamot

Richard Viktor Olof Hjertquist	Suppleant
Erik Daniel Högberg	Suppleant
Karl Otto Daniel Wahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sture Christer Johansson, Karl Otto Daniel Wahlén, Therese Maria Carlehöjd, Erik Daniel Högberg, Anders Bertil Engström, Mats Uno Eriksson och Richard Viktor Olof Hjertquist.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Lisa Göthman	
Marie Anderberg	Sammanställande
Rigmor Nertman	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Kollektivt avtal för kabel-tv har omförhandlats vilket har sänkt månadskostnad för medlemmarna.

Vattenkran på innergård har bytts ut efter frostskada.

Reparation av vattenläcka i barnvagnsrum.

Cykelställ har monterats i gång till innergård.

Inläckage vid fönster i trapphus har tätats med ny plåt.

Bef. balkonger har besiktigats och kommer renoveras vid en eventuell balkongbyggnation.

Bygglov för balkongbyggnation mot innergård har beviljats.

Möjlighet till balkongbyggnation mot Pontus Wiknersgatan undersöks.

En superfin bänk har inhandlats till entrén.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Fortsatt utredning av balkongbyggnation samt eventuell extra stämma för beslut om balkongbyggnation.

Renovering av bef. balkonger vid eventuell balkongbyggnation.

Renovering av balkongdörr på gemensamma balkonger vid eventuell balkongbyggnation.

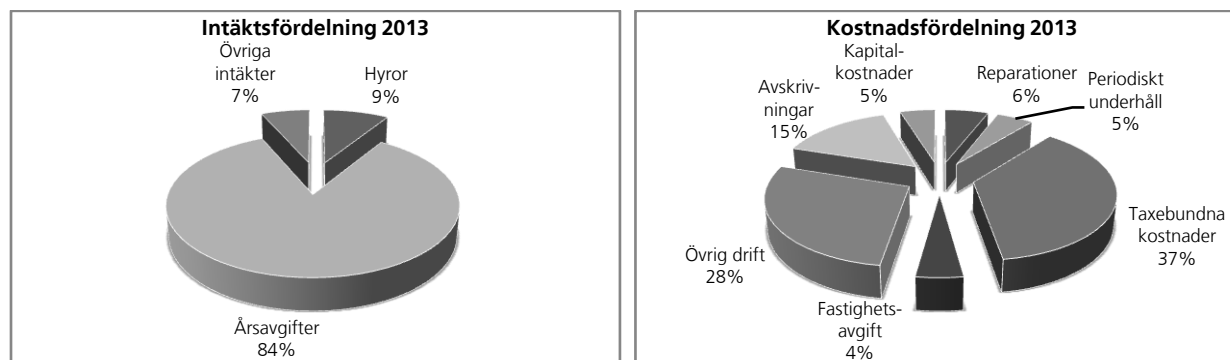
Övrig information

Föreningens hemsida är www.brfpontus3.se

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 2 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 584 m² bostäder och 33 m² lokaler.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	381	381	381	381
Hyrer/m ² hyresrättsyta	1 673	1 611	1 591	1 562
Lån/m ² bostadsrättsyta	722	737	998	1 026
Elkostnad/m ² totalyta	11	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	114	111	129	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	26	25	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	36	50	51

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 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	9 042
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 167 153
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 167
ansamlad förlust	-1 246 278

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

34 913
-1 211 365

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	667 583	665 557
Övriga rörelseintäkter		47 034	28 783
		714 617	694 340

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader	Not 2	-47 923	-50 785
Reparationer		-41 544	-27 941
Periodiskt underhåll		-34 913	-33 086
Taxebundna kostnader		-261 208	-264 387
Övriga driftskostnader		-64 240	-36 248
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-32 930	-35 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-66 237	-52 224
Personalkostnader		-18 449	9 180
Avskrivningar		-107 763	-107 763
		-675 207	-598 915

RÖRELSERESULTAT

39 410

95 426

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter		3 973	12 590
Räntekostnader		-34 341	-58 319
		-30 368	-45 729

ÅRETS RESULTAT

9 042

49 696

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	9 001 301	9 098 106
Maskiner och inventarier Not 4	49 772	60 731
	9 051 073	9 158 836
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	1 600	1 600
	1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 052 673	9 160 436
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	10
Skattefordringar	7 099	8 008
Övriga fordringar	12 404	12 292
Förutbetalda kostnader Not 5	19 572	20 687
	39 075	40 997
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	514 887	511 541
SBC klientmedel i SHB	381 637	253 669
	896 524	765 210
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	935 599	806 207
SUMMA TILLGÅNGAR	9 988 272	9 966 643

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	642 987	554 820
		9 921 285	9 833 118
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 255 320	-1 216 850
Årets resultat		9 042	49 696
		-1 246 278	-1 167 153
SUMMA EGET KAPITAL		8 675 007	8 665 965
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	1 119 907	1 123 067
		1 119 907	1 123 067
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	23 580	44 000
Leverantörsskulder		87 757	39 610
Skatteskulder		0	3 639
Upplupna kostnader	Not 9	26 325	36 807
Förutbetalda avgifter och hyror		55 696	53 555
		193 358	177 611
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 988 272	9 966 643
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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75%	0,75%
Tvättstuga	10%	10%
Inventarier	10%, 20%	10%, 20%
Fastighetsförbättringar	10%	10%
Terrass	10%	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	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	603 975	603 980
Hysesintäkter	63 608	61 577
	667 583	665 557

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Städning entreprenad	18 840	18 300
Hissbesiktning	1 265	1 209
Gemensamma utrymmen	3 773	1 325
Gård	6 554	13 467
Serviceavtal	3 211	4 526
Förbrukningsmateriel	2 349	8 104
Teleport/hissanläggning	3 981	3 854
Brandskydd	7 143	0
Fordon	806	0
	47 923	50 785

Not 2 forts	2013	2012
Reparationer		
Tvättstuga	1 125	0
Vind	0	1 088
Entré/trapphus	2 794	0
Lås	8 026	0
VVS	0	18 209
Värmeanläggning/undercentral	1 830	0
Hiss	14 546	8 644
Tak	7 763	0
Vattenskada	5 460	0
	41 544	27 941
Periodiskt underhåll		
VVS	34 913	0
Elinstallationer	0	33 086
	34 913	33 086
Taxebundna kostnader		
El	17 784	20 107
Värme	183 810	179 438
Vatten	37 254	42 617
Sophämtning/renhållning	22 360	22 225
	261 208	264 387
Övriga driftskostnader		
Försäkring	10 059	8 892
Kabel-TV	28 621	27 356
Bredband	25 560	0
	64 240	36 248
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 930	35 660
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 589	288
Inkassering avgift/hyra	1 800	4 500
Föreningskostnader	4 124	3 221
Fritids och Trivselkostnader	1 879	2 780
Förvaltningsarvode	30 202	29 595
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
Administration	8 461	2 633
Konsultarvode	12 913	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 270	4 270
	66 237	52 224
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	14 997	-7 003
Sociala kostnader	3 452	-2 177
	18 449	-9 180

Not 2 forts	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	75 556	75 556
Förbättringar	21 249	21 249
Inventarier	10 959	10 959
	107 763	107 763
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	675 207	598 915
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 381 962	10 381 962
Utgående anskaffningsvärde	10 381 962	10 381 962
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 283 856	-1 187 051
Årets avskrivningar enligt plan	-96 805	-96 805
Utgående avskrivning enligt plan	-1 380 661	-1 283 856
Planenligt restvärde vid årets slut	9 001 301	9 098 106
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 911 000	12 800 000
Taxeringsvärde mark	15 478 000	13 090 000
	29 389 000	25 890 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	29 000 000	25 600 000
Lokaler	389 000	290 000
	29 389 000	25 890 000
Not 4	2013-12-31	2012-12-31
MASKINER OCH INVENTARIER		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	201 463	201 463
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	201 463	201 463
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-140 732	-129 774
Årets avskrivningar enligt plan	-10 958	-10 958
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-151 690	-140 732
Redovisat restvärde vid årets slut	49 773	60 731

Not 5	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	7 230	6 444
Kabel-TV	5 141	7 042
Serviceavtal	811	811
Bredband	6 390	6 390
	19 572	20 687

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	642 987	88 167	0	554 820
Summa bundet eget kapital	9 921 285	88 167	0	9 833 118
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 255 320	-88 167	49 696	-1 216 850
Årets resultat	9 042	9 042	-49 696	49 696
Summa ansamlad förlust	-1 246 278	-79 125	0	-1 167 153
Summa eget kapital	8 675 007	9 042	0	8 665 965

Not 7	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	554 820	477 150
Reservering enligt stadgar	88 167	77 670
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	642 987	554 820

Not 8	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
SEB BoLån	2,770 %	1 143 487	1 167 067	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		1 143 487	1 167 067	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 580	-44 000	
		1 119 907	1 123 067	

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entreprenad	1 570	1 525
El	1 502	1 706
Värme	22 032	29 789
Vatten	0	3 333
Sophämtning	0	247
Ränta	1 221	207
	26 325	36 807

GÖTEBORG den / 2014

Anders Bertil Engström
Ordförande

Mats Uno Eriksson
Sekreterare

Therese Maria Carlehöjd
Kassör

Sture Christer Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2014

Lennart Ahlstedt
Intern revisor