

Årsredovisning 2014

BALANSRÄKNING
REVISION STYRELSE
INTÄKTER KOSTNADER
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
UNDERHÅLLSPLAN
BOKSLUT AVGIFT
RESULTATRÄKNING
FÖRENINGSSTÄMMA
MEDLEMMAR

Bostadsrättsföreningen
PONTUS 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen

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

Erik Daniel Högberg	Suppleant
Karl Otto Daniel Wahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

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

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Marie Anderberg
Lisa Göthman
Anna Thomsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-13.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 4:2	1986	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

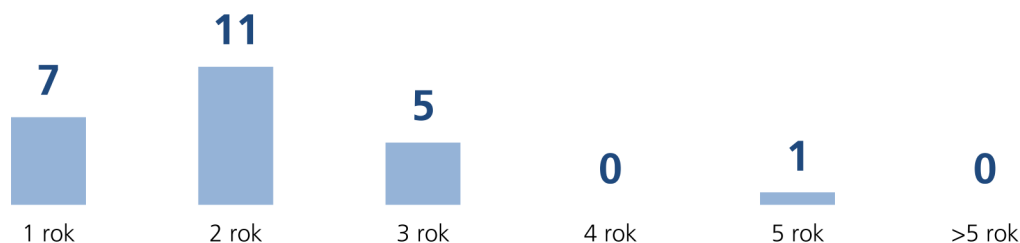
Fastighetens värdeår är 1980.

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.

Underhållsplanen uppdaterades 2015.

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 & vån 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, 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
Renovering av bef. balkonger	2015	Åtgärdas enl. besiktning vid ev. ny balkongbyggnation
Trapphus ytskikt skadat	2015	Det ska spacklas och målas.
Översyn och upprustning av balkongdörrar	2015	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Föreningens hemsida är www.brfpontus3.se.

Föreningens ekonomi

Styrelsen har bestämt att det kommer amorteras 315.000 kr på föreningens lån under början på 2015.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-01-01 med 2 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

2014

2013

896 524

765 210

PENGAR IN

Rörelsens intäkter

736 184

714 617

Finansiella intäkter

1 770

3 973

Minskning korta fordringar

19 295

1 922

Ökning av korta skulder

0

36 167

757 249

756 679

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar

457 875

567 444

Finansiella kostnader

25 979

34 341

Minskning av föreningens lån

23 580

23 580

Minskning av korta skulder

46 855

0

554 289

625 365

KASSA VID ÅRETS SLUT

1 099 484

896 524

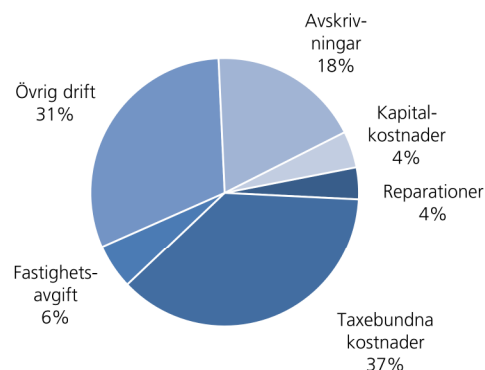
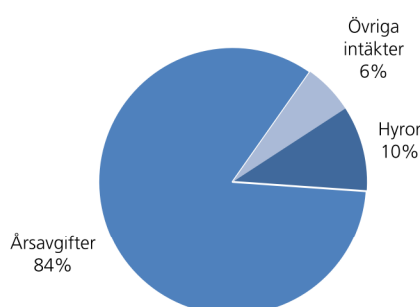
ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

202 960

131 314

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

För att öka servicen för våra medlemmar har vi utökat möjligheterna för återvinning av bl.a. plast-, metall- och pappersförpackningar.

Händelser efter året

Föreningen har fått bygglov beviljat, dels för balkonger inåt gården och utåt mot Pontus Wiknersgatan. Renovering av befintliga balkonger vid en eventuell balkongbyggnation. Renovering av befintliga dörrar på de gemensamma balkongerna vid en eventuell balkongbyggnation.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 38st
Förändring från föregående år: +8st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	389	381	381	381
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 709	1 673	1 611	1 591
Lån/m ² bostadsrättsyta	707	722	737	998
Elkostnad/m ² totalyta	10	11	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	85	114	111	129
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	21	36	50
Soliditet (%)	88	87	87	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	146	9	50	54
Nettoomsättning (tkr)	733	714	694	696

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	146 337
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-1 211 365
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 167
summa ansamlad förlust	-1 153 195

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 153 195
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	691 652	667 583
Övriga rörelseintäkter	Not 2	44 532	47 034
		736 184	714 617
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-58 207	-124 380
Driftkostnader	Not 4	-331 363	-358 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 592	-66 237
Personalkostnader	Not 6	-16 713	-18 449
Avskrivningar	Not 7	-107 763	-107 763
		-565 638	-675 207
RÖRELSERESULTAT		170 546	39 410
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 770	3 973
Räntekostnader		-25 979	-34 341
		-24 209	-30 368
ÅRETS RESULTAT		146 337	9 042

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	8 904 496	9 001 301
Maskiner och inventarier	Not 9	38 814	49 772
		8 943 310	9 051 073
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 10	1 600	1 600
		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 944 910	9 052 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		583 471	0
Övriga fordringar		19 780	19 503
Förutb kostnader och uppl intäkter	Not 11	0	19 572
		603 251	39 075
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		516 012	514 887
SBC klientmedel i SHB		0	381 637
		516 012	896 524
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 119 264	935 599
SUMMA TILLGÅNGAR		10 064 173	9 988 272

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 12		
Medlemsinsatser		9 278 298	9 278 298
Fond för yttre underhåll	Not 13	696 241	642 987
		9 974 539	9 921 285
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 299 532	-1 255 320
Årets resultat		146 337	9 042
		-1 153 196	-1 246 278
SUMMA EGET KAPITAL		8 821 343	8 675 007
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 096 327	1 119 907
		1 096 327	1 119 907
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	23 580	23 580
Leverantörsskulder		37 861	87 757
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 15	85 062	82 021
		146 503	193 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 064 173	9 988 272
Ställda säkerheter			
Varav i eget förvar		0	0
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.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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 antal år tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	133år	133år
Tvättstuga	10år	10år
Inventarier	10år, 5år	10år, 5år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Terrass	10år	10år

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	2014	2013
	Årsavgifter	616 055	603 975
	Hyror lokaler	56 397	55 208
	Hyror garage	19 200	8 400
		691 652	667 583

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	16 128	20 736
	Bredbandsintäkter	25 632	25 632
	Öresutjämning	-7	26
	Övriga intäkter	2 779	640
		44 532	47 034

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	20 026	18 840
	Hissbesiktning	1 288	1 265
	Gemensamma utrymmen	222	3 773
	Gård	734	6 554
	Serviceavtal	1 306	3 211
	Förbrukningsmateriel	3 192	2 349
	Teleport/hissanläggning	4 199	3 981
	Brandskydd	4 081	7 143
	Fordon	0	806
		35 048	47 923
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 125
	Entré/trapphus	0	2 794
	Lås	12 104	8 026
	VVS	288	0
	Värmeanläggning/undercentral	800	1 830
	Ventilation	288	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 556	0
	Hiss	5 123	14 546
	Tak	0	7 763
	Vattenskada	0	5 460
		23 159	41 544
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	34 913
		0	34 913
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	58 207	124 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	15 515	17 784
	Värme	137 854	183 810
	Vatten	37 566	37 254
	Sophämtning/renhållning	28 660	22 360
		219 595	261 208
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 665	10 059
	Kabel-TV	25 770	28 621
	Bredband	32 235	25 560
		78 670	64 240
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 098	32 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	331 363	358 378

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	1 175	2 589
	Inkassering avgift/hyra	1 800	1 800
	Föreningskostnader	1 279	4 124
	Fritids och Trivselkostnader	5 262	1 879
	Förvaltningsarvode	30 934	30 202
	Administration	2 182	8 461
	Konsultarvode	0	12 913
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 960	4 270
		51 592	66 237
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 996	14 997
	Sociala kostnader	2 717	3 452
		16 713	18 449
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	75 556	75 556
	Förbättringar	21 249	21 249
	Inventarier	10 959	10 959
		107 763	107 763
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 381 962	10 381 962
	Utgående anskaffningsvärde	10 381 962	10 381 962
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 380 661	-1 283 856
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 805	-96 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 477 466	-1 380 661
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 904 496	9 001 301
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 911 000	13 911 000
	Taxeringsvärde mark	15 478 000	15 478 000
		29 389 000	29 389 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	29 000 000
	Lokaler	389 000	389 000
		29 389 000	29 389 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-151 691	-140 732
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 958	-10 958
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-162 649	-151 690
	Redovisat restvärde vid årets slut	38 814	49 773

Not 10	FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG	2014	2013
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 11	FÖRUTB KOSTNADER OCH UPPL INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	7 230
	Kabel-TV	0	5 141
	Serviceavtal	0	811
	Bredband	0	6 390
		0	19 572

Not 12	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	696 241	88 167	-34 913	642 987
	S:a bundet eget kapital	9 974 539	88 167	-34 913	9 921 285
	Ansamlad förlust				
	Ansamlad förlust	-1 299 532	-88 167	43 955	-1 255 320
	Årets resultat	146 337	146 337	-9 042	9 042
	S:a ansamlad förlust	-1 153 196	58 170	34 913	-1 246 278
	S:a eget kapital	8 821 343	146 337	0	8 675 007

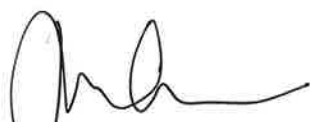
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2014	2013
	Vid årets början	642 987	554 820
	Reservering enligt stadgar	88 167	88 167
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-34 913	0
	Vid årets slut	696 241	642 987

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,060 %	1 119 907	1 143 487	2015-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		1 119 907	1 143 487	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 580	-23 580	
			1 096 327	1 119 907	

Not 15	UPPL KOSTNADER OCH FÖRUTB INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Städning entreprenad	0	1 570
	El	0	1 502
	Värme	0	22 032
	Arvoden	13 996	0
	Sociala avgifter	2 717	0
	Ränta	720	1 221
	Förutbetalda avgifter/hyror	67 629	55 696
		85 062	82 021

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31 / 3 2015



Therese Maria Carlehöjd
Ledamot



Anders Bertil Engström
Ledamot



Mats Uno Eriksson
Ledamot



Sture Christer Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2015



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2014

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2014.

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 2015-03-27



Lennart Ahlstedt
Internrevisor