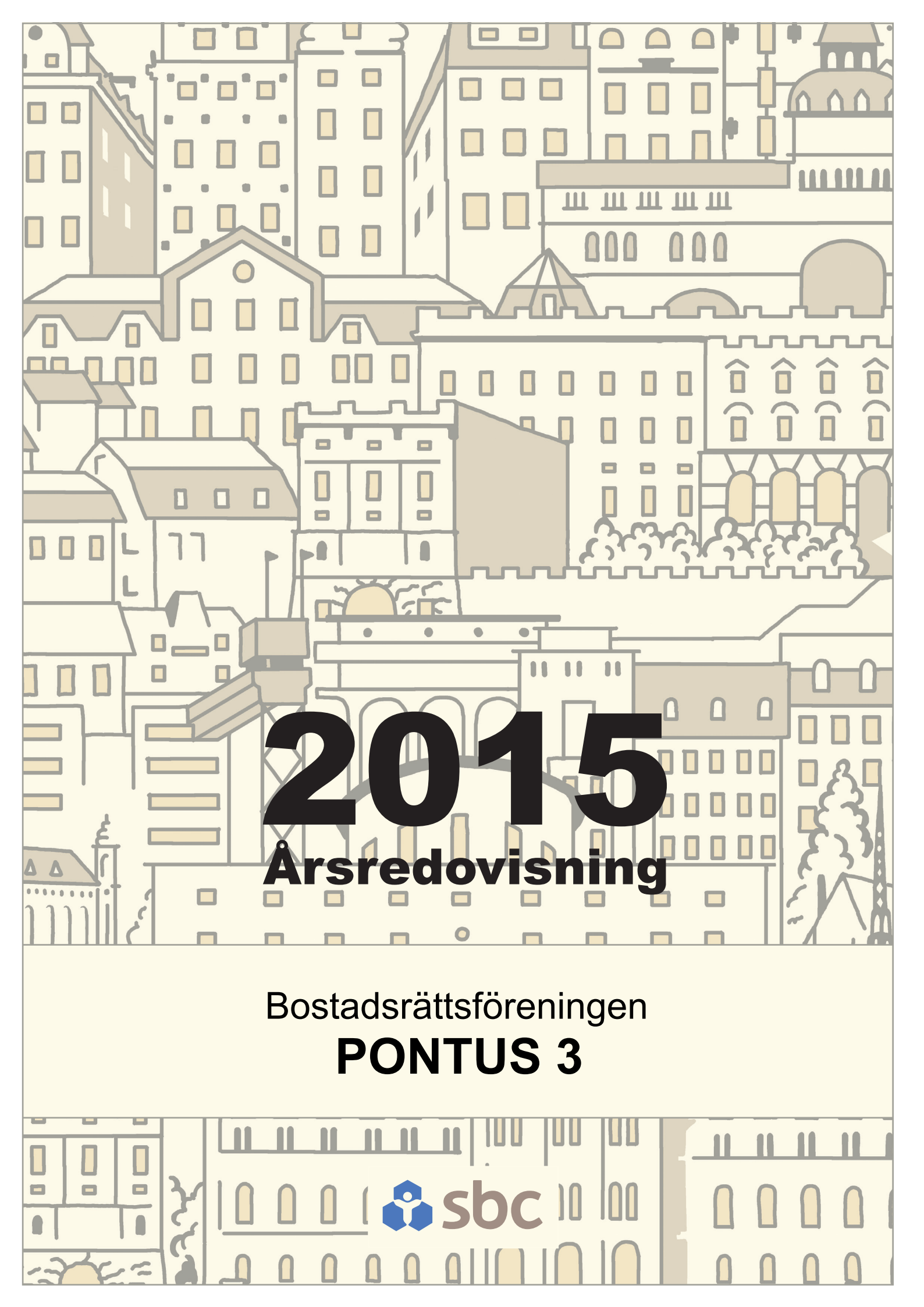




2015

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
PONTUS 3



sbc

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2039.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Anders Bertil Engström	Ledamot
Mats Uno Eriksson	Ledamot
Sture Christer Johansson	Ledamot
Maja Cecilia Kölby Falck	Ledamot

Johanna Elisabeth Enberg	Suppleant
Hanna Lisa Charlotte Göthman	Suppleant
Karl Otto Daniel Wahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johanna Elisabeth Enberg, Anders Bertil Engström och Sture Christer Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Marie Anderberg
Christoffer Sandäng
Anna Thomsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-11-05.

Extra föreningsstämma hölls 2015-11-24. Extra stämma med anledning av omröstning för ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2015-12-13. Extra stämma med anledning av omröstning för ändring av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
JOHANNEBERG 4:2	1986	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

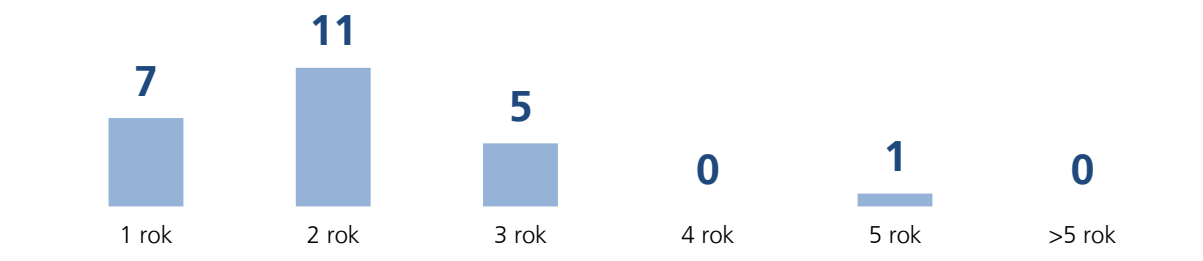
Värdeåret är 1980.

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

Teknisk 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
Översyn och upprustning av balkongdörrar vädringsbalkonger	2015	
Besiktning av hänggrännor	2013	
Besiktning bef. balkonger	2013 - 2015	
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
Porttelefonsystem	2009	Byte av porttelefonsystem
Tvättstuga	2009	Nya tvättmaskiner och torktummlare
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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av bef. balkonger	2016	Total ombyggnad av bef. balkonger läg1403
Trapphus ytskikt skadat	2016	Det ska spacklas och målas.

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

Föreningen har bestämt att de lägenheter som fått balkong kommer att betala ett balkongtillägg vilket kommer att användas för framtida underhåll av balkongerna.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2015	2014
Rörelseintäkter	731 282	736 184
Finansiella intäkter	370	1 770
Minskning kortfristiga fordringar	708	19 295
Kapitaltillskott	2 071 650	0
Ökning av kortfristiga skulder	571 327	0
	3 375 337	757 249

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	681 827	457 875
Finansiella kostnader	11 862	25 979
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 775 300	0
Ökning av långfristiga fordringar	200 000	0
Minskning av långfristiga skulder	338 580	23 580
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 855
	3 007 569	554 289

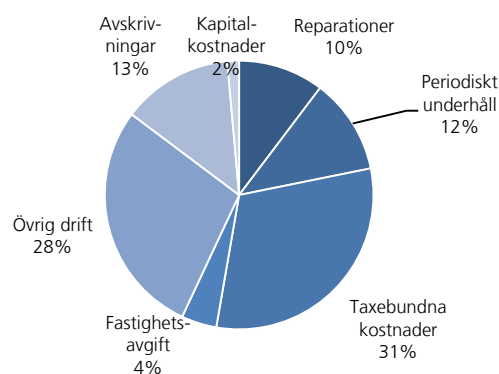
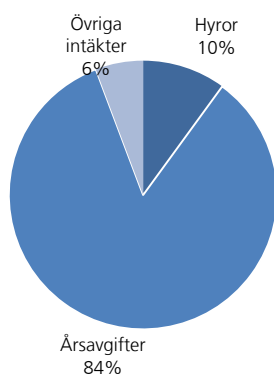
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 467 252	1 099 484
367 768	202 960

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 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

Under året har föreningen byggt sex stycken balkonger ut mot gatan samt tolv stycken in mot gården. En ny torktumlare är inköpt. Vi har även renoverat de dörrar i trapphuset som går till vådringsbalkongerna.

Händelser efter året

De två bef. balkongerna ut mot Viktor Rydbergsgatan kommer totalrenoveras under våren 2016.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	389	389	381	381
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 753	1 709	1 673	1 611
Lån/m ² bostadsrättsyta	493	707	722	737
Elkostnad/m ² totalyta	9	10	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	101	85	114	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	23	23	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	16	21	36
Soliditet (%)	88	88	87	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-69	146	9	50
Nettoomsättning (tkr)	731	733	714	694

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-69 414
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 153 195
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-88 167
summa balanserat resultat	-1 310 776

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	91 590
att i ny räkning överförs	-1 219 186

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 1	731 102	733 405
Övriga rörelseintäkter	Not 2	180	2 779
Summa rörelseintäkter		731 282	736 184

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 3	-552 912	-389 570
Övriga externa kostnader	Not 4	-111 316	-51 592
Personalkostnader	Not 5	-17 599	-16 713
Avskrivningar	Not 6	-107 377	-107 763
Summa rörelsekostnader		-789 203	-565 638

RÖRELSERESULTAT

-57 922 170 546

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	1 770
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 862	-25 979
Summa finansiella poster		-11 492	-24 209

ÅRETS RESULTAT

-69 414 146 337

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 7	8 807 691	8 904 496
Pågående byggnation	Not 8	1 775 300	0
Maskiner och inventarier	Not 9	28 242	38 814
Summa materiella anläggningstillgångar		10 611 233	8 943 310
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Fordringar hos intresseföretag	Not 11	1 600	1 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	200 000	0
		201 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 812 833	8 944 910
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		100	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 484 812	603 251
Summa kortfristiga fordringar		1 484 912	603 251
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 412	516 012
Summa kassa och bank		1 412	516 012
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 486 324	1 119 264
SUMMA TILLGÅNGAR		12 299 157	10 064 173

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 278 298	9 278 298
Kapitaltillskott		2 071 650	0
Fond för yttre underhåll	Not 14	784 408	696 241
Summa bundet eget kapital		12 134 356	9 974 539
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 241 363	-1 299 532
Årets resultat		-69 414	146 337
Summa fritt eget kapital		-1 310 776	-1 153 196
SUMMA EGET KAPITAL		10 823 580	8 821 343
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	757 747	1 096 327
Summa långfristiga skulder		757 747	1 096 327
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	23 580	23 580
Leverantörsskulder		508 015	37 861
Övriga skulder		136 000	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 16	50 235	85 062
Summa kortfristiga skulder		717 830	146 503
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 299 157	10 064 173
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 15	6 047 000	6 047 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	133år	133år
Tvättstuga	10år	10år
Inventarier	10år, 5år	10år, 5år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Terrass	10år	10år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	616 055	616 055
	Hyror lokaler	57 846	56 397
	Hyror garage	15 450	19 200
	Kabel-TV intäkter	16 128	16 128
	Bredbandsintäkter	25 632	25 632
	Öresutjämning	-10	-7
		731 102	733 405
Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	180	2 779
		180	2 779

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 232	0
	Städning entreprenad	22 392	20 026
	Sotning	11 884	0
	Hissbesiktning	0	1 288
	Gemensamma utrymmen	1 140	222
	Gård	1 911	734
	Serviceavtal	0	1 306
	Förbrukningsmateriel	1 250	3 192
	Teleport/hissanläggning	0	4 199
	Brandskydd	2 399	4 081
		42 208	35 048
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	496	0
	Tvättstuga	4 911	0
	Entré/trapphus	2 216	0
	Lås	160	12 104
	VVS	58 413	288
	Värmeanläggning/undercentral	0	800
	Ventilation	0	288
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 556
	Hiss	1 676	5 123
	Fönster	14 531	0
		82 403	23 159
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	91 590	0
		91 590	0
	Taxebundna kostnader		
	El	15 009	15 515
	Värme	163 902	137 854
	Vatten	37 613	37 566
	Sophämtning/renhållning	30 744	28 660
		247 268	219 595
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 266	20 665
	Kabel-TV	14 895	25 770
	Bredband	25 560	32 235
		55 721	78 670
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 722	33 098
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	552 912	389 570

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	300	1 175
	Tele- och datakommunikation	4 863	0
	Inkassering avgift/hyra	190	1 800
	Föreningskostnader	917	1 279
	Fritids- och trivselkostnader	3 762	5 262
	Förvaltningsarvode	31 740	30 934
	Administration	16 677	2 182
	Korttidsinventarier	41 875	0
	Konsultarvode	6 513	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	8 960
		111 316	51 592
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	12 997	13 996
	Sociala kostnader	4 602	2 717
		17 599	16 713
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	75 556	75 556
	Förbättringar	21 249	21 249
	Inventarier	10 572	10 959
		107 377	107 763

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	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	-1 477 466	-1 380 661
	Årets avskrivningar enligt plan	-96 805	-96 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 574 271	-1 477 466
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 807 691	8 904 496
	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 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2015-12-31	2014-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	1 775 300	0
		1 775 300	0
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-162 649	-151 691
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 572	-10 958
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-173 221	-162 649
	Redovisat restvärde vid årets slut	28 242	38 814
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	12 665	12 534
	Skattefordran	6 307	6 931
	Klientmedel hos SBC	1 465 840	583 471
	Fordringar	0	315
		1 484 812	603 251

Not 11		FORDRINGAR HOS INTRESSEFÖRETAG		2015-12-31	2014-12-31
		Insats Bostadsrätterna Sverige		1 600	1 600
				1 600	1 600
Not 12		ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
	SVENSKA STATENS PREMIEOBLIGATION	0	200 000	200 000	0
			200 000	200 000	0
Not 13		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
	Kapitaltillskott	2 071 650	0	2 071 650	0
	Fond för yttre underhåll	784 408	88 167	0	696 241
	S:a bundet eget kapital	12 134 356	88 167	2 071 650	9 974 539
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-1 241 363	-88 167	146 337	-1 299 532
	Årets resultat	-69 414	-69 414	-146 337	146 337
	S:a ansamlad förlust	-1 310 776	-157 581	0	-1 153 196
	S:a eget kapital	10 823 580	-69 414	2 071 650	8 821 343
Not 14		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2015-12-31	2014-12-31
		Vid årets början		696 241	642 987
		Reservering enligt stadgar		88 167	88 167
		Reservering enligt stämmobeslut		0	0
		Ianspråktagande enligt stadgar		0	0
		Ianspråktagande enligt stämmobeslut		0	-34 913
		Vid årets slut		784 408	696 241

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2015-12-31	Belopp 2015-12-31	Belopp 2014-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,100 %	781 327	1 119 907	2016-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		781 327	1 119 907	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 580	-23 580	
		757 747	1 096 327	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 663 427 kr.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Arvoden	0	13 996
	Sociala avgifter	0	2 717
	Ränta	384	720
	Förutbetalda avgifter/hyror	49 851	67 629
		50 235	85 062

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 28 / 4 2016



Anders Bertil Engström
Ledamot



Mats Uno Eriksson
Ledamot

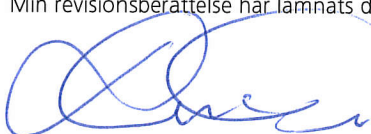


Sture Christer Johansson
Ledamot



Maja Cecilia Kölby Falck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2016



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2015

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

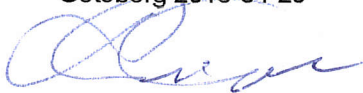
Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2015.

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 2016-04-29



Jennart Ahlstedt
Internrevisor