

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pontus 3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2009 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade 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 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

Mats Uno Eriksson	Ledamot
Emma Sofia Jacobsson	Ledamot
Marie Ann-Charlotte Karlsson	Ledamot
Maja Cecilia Kölby Falck	Ledamot

Eric Olof Emanuel Ekström	Suppleant
Hanna Lisa Charlotte Göthman	Suppleant
Karl Otto Daniel Wahlén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Eric Olof Emanuel Ekström, Mats Uno Eriksson, Hanna Lisa Charlotte Göthman, Emma Sofia Jacobsson, Marie Ann-Charlotte Karlsson, Maja Cecilia Kölby Falck och Karl Otto Daniel Wahlén.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth Suppleant Intern

Valberedning

Marie Anderberg Sammankallande
Christoffer Sandäng
Anna Thomsen

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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.

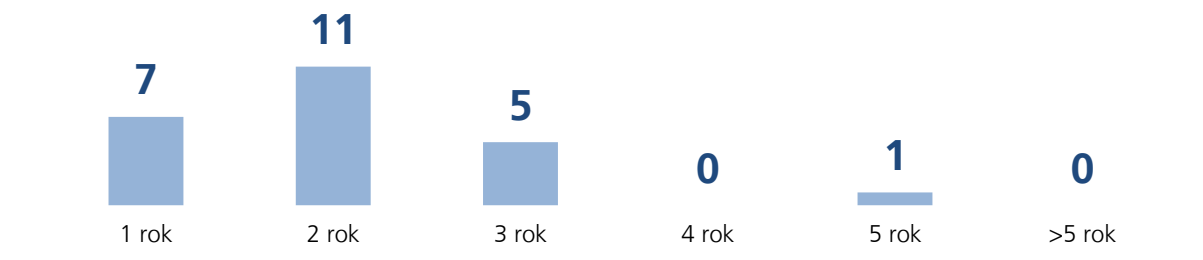
Värdeåret är 1958.

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 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av befintliga balkonger	2016	Total ombyggnad av bef. balkonger läg1403
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
Tvättstuga	2010	Byte av motor i torkskåp
Köksstammar	2010	Högtrycksspolning av köksstammar, entréplan & vån 1
Entrédörr	2010	Lackning av entréport, målning av garage- samt gårdsport
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	
Renovering av vädringsbalkonger	2017	

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 förnyade hemsida är www.brfpontus3.se.

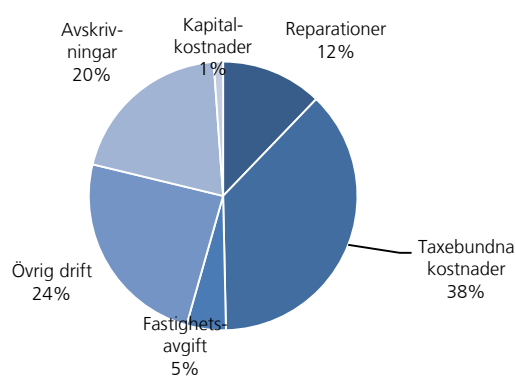
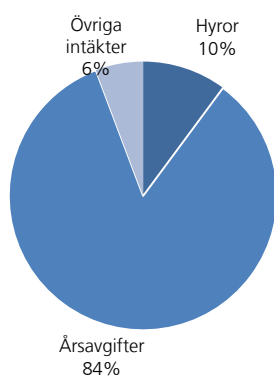
Föreningens ekonomi

En faktura för utbyte av cirkulationspumpen hänförlig till 2015 belastade föreningen 2016 då vi fick fakturan långt efter utförandet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 467 252	1 099 484
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	732 234	731 282
Finansiella intäkter	176	370
Minskning kortfristiga fordringar	494	708
Balkongfond	9 872	0
Kapitaltillskott	0	2 071 650
Ökning av kortfristiga skulder	0	571 327
	742 776	3 375 337
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	564 478	681 827
Finansiella kostnader	8 596	11 862
Ökning av materiella anläggningstillgångar	488 170	1 775 300
Ökning av långfristiga fordringar	0	200 000
Minskning av långfristiga skulder	23 580	338 580
Minskning av kortfristiga skulder	585 747	0
	1 670 571	3 007 569
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	539 457	1 467 252
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-927 795	367 768

*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 1 268 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 räkenskapsåret

Under året har byggnationen av balkongerna mot gården samt mot Pontus Wiknersgatan, vilket påbörjades år 2015, färdigställt. De två redan befintliga balkongerna ut mot Viktor Rydbergsgatan har ersatts av nya balkonger då de hade stort renoveringsbehov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 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	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	389	389	389	381
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 795	1 753	1 709	1 673
Lån/m ² bostadsrättsyta	478	493	707	722
Elkostnad/m ² totalyta	10	9	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	108	101	85	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	23	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	5	7	16	21
Soliditet (%)	93	88	88	87
Resultat efter finansiella poster (tkr)	15	-69	146	9
Nettoomsättning (tkr)	732	731	733	714

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

Förändringar 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
Kapitaltillskott	2 071 650	0	0	2 071 650
Fond för yttre underhåll	818 191	125 373	-91 590	784 408
Balkongfond	9 872	9 872	0	0
S:a bundet eget kapital	12 178 011	135 245	-91 590	12 134 356
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 344 559	-125 373	22 177	-1 241 363
Årets resultat	15 430	15 430	69 414	-69 414
S:a ansamlad förlust	-1 329 129	-109 943	91 591	-1 310 776
S:a eget kapital	10 848 882	25 302		10 823 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	15 430
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 219 186
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-125 373</u>
summa balanserat resultat	-1 329 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>-1 329 129</u>
----------------------------------	--------------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	732 034	731 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200	180
Summa rörelseintäkter		732 234	731 282
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-492 694	-552 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 947	-111 316
Personalkostnader	Not 6	-16 837	-17 599
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-143 905	-107 377
Summa rörelsekostnader		-708 384	-789 203
RÖRELSERESULTAT		23 850	-57 922
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		176	370
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 596	-11 862
Summa finansiella poster		-8 420	-11 492
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		15 430	-69 414
ÅRETS RESULTAT		15 430	-69 414

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 936 670	8 807 691
Pågående byggnation	Not 9	0	1 775 300
Maskiner och inventarier	Not 10	18 828	28 242
Summa materiella anläggningstillgångar		10 955 497	10 611 233
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 600	1 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		201 600	201 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 157 097	10 812 833
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		100	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	556 123	1 484 812
Summa kortfristiga fordringar		556 223	1 484 912
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 812	1 412
Summa kassa och bank		1 812	1 412
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		558 035	1 486 324
SUMMA TILLGÅNGAR		11 715 132	12 299 157

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 278 298	9 278 298
Kapitaltillskott		2 071 650	2 071 650
Fond för yttre underhåll	Not 14	818 191	784 408
Balkongfond		9 872	0
Summa bundet eget kapital		12 178 011	12 134 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 344 559	-1 241 363
Årets resultat		15 430	-69 414
Summa fritt eget kapital		-1 329 129	-1 310 776
SUMMA EGET KAPITAL		10 848 882	10 823 580
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	734 167	757 747
Summa långfristiga skulder		734 167	757 747
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15	23 580	23 580
Leverantörsskulder		55 081	508 015
Övriga skulder		0	136 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	53 422	50 235
Summa kortfristiga skulder		132 083	717 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 715 132	12 299 157

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (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 årsboksutet. 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	2016	2015
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 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	616 055	616 055
Hyror lokaler	59 225	57 846
Hyror garage	15 000	15 450
Kabel-TV intäkter	16 128	16 128
Bredbandsintäkter	25 632	25 632
Öresutjämning	-6	-10
	732 034	731 102

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	200	180
	200	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	1 232
	Städning entreprenad	23 052	22 392
	Sotning	0	11 884
	Hissbesiktning	1 365	0
	Gemensamma utrymmen	6 124	1 140
	Gård	7 891	1 911
	Serviceavtal	1 712	0
	Förbrukningsmateriel	1 645	1 250
	Brandskydd	4 355	2 399
	Fordon	499	0
		46 643	42 208
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	496
	Tvättstuga	0	4 911
	Entré/trapphus	0	2 216
	Lås	80	160
	VVS	36 826	58 413
	Värmeanläggning/undercentral	36 250	0
	Elinstallationer	2 350	0
	Hiss	2 763	1 676
	Fönster	0	14 531
	Skador/klotter/skadegörelse	8 888	0
		87 157	82 403
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	91 590
		0	91 590
	Taxebundna kostnader		
	El	15 846	15 009
	Värme	174 253	163 902
	Vatten	42 656	37 613
	Sophämtning/renhållning	34 870	30 744
		267 624	247 268
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 347	15 266
	Kabel-TV	13 021	14 895
	Bredband	25 560	25 560
		56 928	55 721
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 342	33 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	492 694	552 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	306	300
	Tele- och datakommunikation	5 065	4 863
	Inkassering avgift/hyra	425	190
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	4 545	917
	Fritids- och trivselkostnader	384	3 762
	Förvaltningsarvode	33 033	31 740
	Administration	2 691	16 677
	Korttidsinventarier	2 290	41 875
	Konsultarvode	1 728	6 513
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
		54 947	111 316
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 996	12 997
	Sociala kostnader	2 841	4 602
		16 837	17 599
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	75 556	75 556
	Förbättringar	58 936	21 249
	Inventarier	9 414	10 572
		143 905	107 377

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 381 962	10 381 962
	Nyanskaffningar	2 263 470	0
	Utgående anskaffningsvärde	12 645 432	10 381 962
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 574 271	-1 477 466
	Årets avskrivningar enligt plan	-134 492	-96 805
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 708 762	-1 574 271
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 936 670	8 807 691
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 693 000	13 911 000
	Taxeringsvärde mark	26 098 000	15 478 000
		41 791 000	29 389 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	29 000 000
	Lokaler	391 000	389 000
		41 791 000	29 389 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	1 775 300
		0	1 775 300
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	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	-173 221	-162 649
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 414	-10 572
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-182 635	-173 221
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 828	28 242
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	12 791	12 665
	Skattefordran	5 687	6 307
	Klientmedel hos SBC	537 645	1 465 840
		556 123	1 484 812

Not 12	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600	
		1 600	1 600	
Not 13	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde 2016-12-31	Verkligt värde 2016-12-31	Bokfört värde 2015-12-31
	Nominellt värde			
	SVENSKA STATENS PREMIEOBLIGATION	200 000	200 000	200 000
		200 000	200 000	200 000
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	784 408	696 241	
	Reservering enligt stadgar	125 373	88 167	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 590	0	
	Vid årets slut	818 191	784 408	
Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB 0,940 %	757 747	781 327	2020-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut	757 747	781 327	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-23 580	-23 580	
		734 167	757 747	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 639 847 kr.

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Ränta

199

384

Förutbetalda avgifter/hyror

53 223

49 851

53 422

50 235

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den

1/5

2017

Mats Uno Eriksson
Ledamot



Emma Sofia Jacobsson
Ledamot



Marie Ann-Charlotte Karlsson
Ledamot



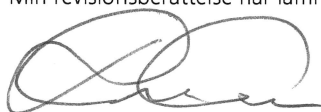
Maja Cecilia Kölby Falck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den

29/4

2017



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2016

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2016.

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 2017-04-29



Lennart Ahlstedt
Internrevisor