



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pontus 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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. Styrelsen planerar att upprätta en ny underhållsplan under 2018.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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

Eric Olof Emanuel Ekström	Ledamot
Emma Sofia Jacobsson	Ledamot
Marie Ann-Charlotte Karlsson	Ledamot
Christofer G F Sernheim Sandäng	Ledamot

Mats Uno Eriksson	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, Christofer G F Sernheim Sandäng och Karl Otto Daniel Wahlén.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth Suppleant Intern

Valberedning

Marie Anderberg Sammankallande
Maja Kölby Falck
David Rydbeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

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.

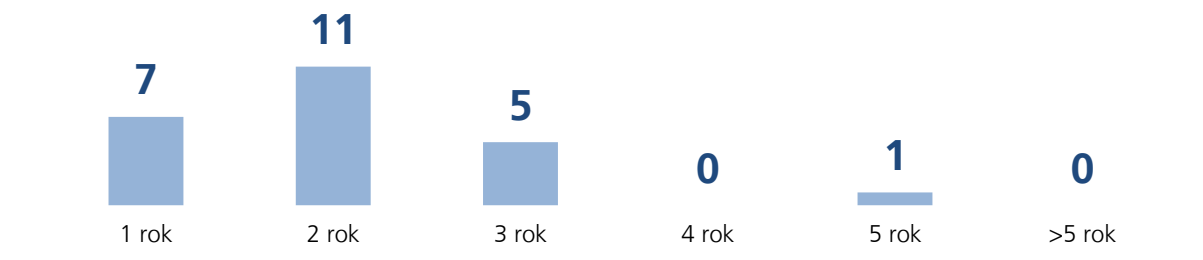
Värdeåret är 1958.

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
Elarbeten	2017	Arbete på innergård och i barnvagnsrummet.
Högtrycksspolning av köksstammar	2017	Komplettering relining vån 4 och 5 som ej utfördes vid stambyte.
Relining rörstammar	2017	
Säkerhetsdörrar	2017	Byte till säkerhetsdörrar vid årsskiftet
Rensning kryppgrund	2017	Utrymmet rensat för att komma åt rörstammar.
Sanering skadedjur	2017	I kryppgrund samt filmning av spillvatten- och dagvattenstammar.
Renovering av befintliga balkonger	2016	Total ombyggnad av bef. balkonger lag1403
Översyn och upprustning av balkongdörrar vädringsbalkonger	2015	Byte efter anmärkning vid besiktning
Byggnation av balkonger	2015 - 2016	
Besiktning av hängrännor	2013	
Besiktning bef. balkonger	2013 - 2015	
Hissvajer, motviktsvajer	2012	
Belysning gård	2012	Belysning innergård och uttag med timerfunktion för julgransbelysning etc
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	Omfogning granitsockel, byte av frånluftskanalernas koppargaller mot gatan
OVK	2008	
Omputsning av fasad	2007	
Omläggning av tak	2007	
Trapphus	2001	Omfogning skorstenar, plåtmålning, plåthuva på en skorsten, m.m
Rörstambyte	1993	Målning väggar, dörrar
Elstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2018	Entré samt plan 6 till tvättstuga
Målning tvättstuga	2018	
Relining av stammar	2018	Relining av huvudstammar
Renovering av vädringsbalkonger	2019	Byte av balkongräcke

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

Föreningens ekonomi

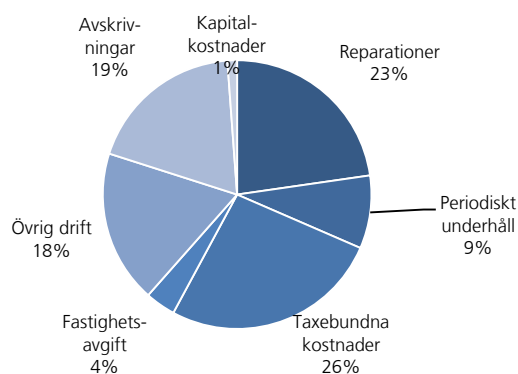
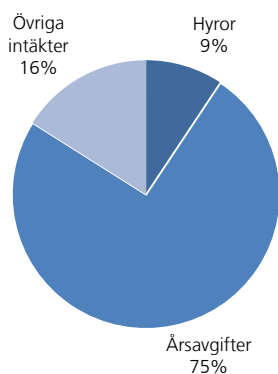
Förändring av årsavgiften avser byte till säkerhetsdörrar och regleras på andelstal enligt nedan.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 7 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	539 457	1 467 252
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	825 640	732 234
Finansiella intäkter	26	176
Minskning kortfristiga fordringar	1 222	494
Balkongfond	11 436	9 872
Ökning av långfristiga skulder	1 176 420	0
Ökning av kortfristiga skulder	80 032	0
	2 094 776	742 776
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	779 754	564 478
Finansiella kostnader	11 067	8 596
Ökning av materiella anläggningstillgångar	593 125	488 170
Minskning av långfristiga skulder	0	23 580
Minskning av kortfristiga skulder	0	585 747
	1 383 946	1 670 571
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 250 286	539 457
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	710 829	-927 795

*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 1 315 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

Fokus under året har varit att kartlägga och reparera befintliga rörstammar i fastigheten. Relining är utfört på de stammar som inte omfattades av stambytet 1993.

Vid årsskiftet påbörjades byte till säkerhetsdörrar, ett arbete som fortsätter under början av 2018.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	389	389	389	389
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 838	1 795	1 753	1 709
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 221	478	493	707
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	9	10
Värmekostnad/m ² totalyta	105	108	101	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	7	5	7	16
Soliditet (%)	83	93	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-149	15	-69	146
Nettoomsättning (tkr)	735	732	731	733

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	943 564	125 373	0	818 191
Balkongfond	21 308	11 436	0	9 872
S:a bundet eget kapital	12 314 820	136 809	0	12 178 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 454 502	-125 373	15 430	-1 344 559
Årets resultat	-149 219	-149 219	-15 430	15 430
S:a ansamlad förlust	-1 603 720	-274 592	0	-1 329 129
S:a eget kapital	10 711 100	-137 783	0	10 848 882

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-149 219
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 329 129
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 373
summa balanserat resultat	-1 603 721
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	85 313
att i ny räkning överförs	-1 518 408

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	734 953	732 034
Övriga rörelseintäkter	Not 3	90 687	200
Summa rörelseintäkter		825 640	732 234
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-695 042	-492 694
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 575	-54 947
Personalkostnader	Not 6	-17 138	-16 837
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-184 064	-143 905
Summa rörelsekostnader		-963 818	-708 384
RÖRELSERESULTAT		-138 178	23 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	176
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 067	-8 596
Summa finansiella poster		-11 041	-8 420
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149 219	15 430
ÅRETS RESULTAT		-149 219	15 430

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 355 145	10 936 670
Maskiner och inventarier	Not 9	9 414	18 828
Summa materiella anläggningstillgångar		11 364 559	10 955 497
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	200 000	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		201 600	201 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 566 159	11 157 097
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 264 930	556 123
Summa kortfristiga fordringar		1 264 930	556 223
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 712	1 812
Summa kassa och bank		2 712	1 812
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 267 642	558 035
SUMMA TILLGÅNGAR		12 833 801	11 715 132

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 278 298	9 278 298
Kapitaltillskott		2 071 650	2 071 650
Fond för yttre underhåll	Not 13	943 564	818 191
Balkongfond		21 308	9 872
Summa bundet eget kapital		12 314 820	12 178 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 454 502	-1 344 559
Årets resultat		-149 219	15 430
Summa fritt eget kapital		-1 603 720	-1 329 129
SUMMA EGET KAPITAL		10 711 100	10 848 882
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 910 587	734 167
Summa långfristiga skulder		1 910 587	734 167
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	23 580	23 580
Leverantörsskulder		129 075	55 081
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	59 460	53 422
Summa kortfristiga skulder		212 115	132 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 833 801	11 715 132

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	133år	133år
Tvättstuga	10år	10år
Inventarier	10år, 5år	10år, 5år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Terrass	10år	10år
Port/Säkerhetsdörrar	20år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	616 055	616 055
Hyror lokaler	60 645	59 225
Hyror garage	16 500	15 000
Kabel-TV intäkter	16 128	16 128
Bredbandsintäkter	25 632	25 632
Öresutjämning	-8	-6
	734 953	732 034

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	90 587	0
Övriga intäkter	100	200
	90 687	200

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	1 247	0
	Städning entreprenad	23 508	23 052
	Hissbesiktning	1 384	1 365
	Gemensamma utrymmen	0	6 124
	Gård	1 966	7 891
	Serviceavtal	1 807	1 712
	Förbrukningsmateriel	6 200	1 645
	Brandskydd	0	4 355
	Fordon	643	499
		36 756	46 643
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	59 429	0
	Hyreslägenheter	2 539	0
	Lås	0	80
	VVS	38 310	36 826
	Värmeanläggning/undercentral	0	36 250
	Elinstallationer	10 045	2 350
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 305	0
	Hiss	0	2 763
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 888
	Vattenskada	108 831	0
		221 459	87 157
	Periodiskt underhåll		
	VVS	85 313	0
		85 313	0
	Taxebundna kostnader		
	El	15 888	15 846
	Värme	169 836	174 253
	Vatten	41 174	42 656
	Sophämtning/renhållning	30 932	34 870
		257 830	267 624
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 406	18 347
	Kabel-TV	13 248	13 021
	Bredband	25 560	25 560
		58 214	56 928
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 470	34 342
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	695 042	492 694
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	306
	Tele- och datakommunikation	5 219	5 065
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hyresförluster	0	0
	Föreningskostnader	3 795	4 545
	Fritids- och trivselkostnader	3 340	384
	Förvaltningsarvode	34 551	33 033
	Administration	2 153	2 691
	Korttidsinventarier	1 548	2 290
	Konsultarvode	11 875	1 728
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
		67 575	54 947

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 996	13 996
	Sociala kostnader	3 142	2 841
		17 138	16 837
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	75 556	75 556
	Förbättringar	99 094	58 936
	Inventarier	9 414	9 414
		184 064	143 905

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 645 432	10 381 962
	Nyanskaffningar	593 125	2 263 470
	Utgående anskaffningsvärde	13 238 557	12 645 432
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 708 762	-1 574 271
	Årets avskrivningar enligt plan	-174 650	-134 492
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 883 412	-1 708 762
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 355 145	10 936 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 693 000	15 693 000
	Taxeringsvärde mark	26 098 000	26 098 000
		41 791 000	41 791 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 400 000	41 400 000
	Lokaler	391 000	391 000
		41 791 000	41 791 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-182 635	-173 221
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 414	-9 414
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-192 049	-182 635
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 414	18 828
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
SVENSKA STATENS PREMIEOBLIGATION	0	200 000	200 000	200 000
		200 000	200 000	200 000

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	12 797	12 791
Skattefordran	4 559	5 687
Klientmedel hos SBC	1 247 574	537 645
	1 264 930	556 123

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	818 191	784 408
Reservering enligt stadgar	125 373	125 373
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-91 590
Vid årets slut	943 564	818 191

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,980 %	734 167	757 747	2020-11-28
SEB	1,180 %	1 200 000	0	2019-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 934 167	757 747	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 580	-23 580	
		1 910 587	734 167	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 816 267 kr.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	3 024	199
	Avgifter och hyror	56 436	53 223
		59 460	53 422

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018-2019 planeras relining av huvudstammar för att slutföra påbörjade rörarbeten.

Ommålning av tvättstuga samt delar av trapphus planeras även att utföras under 2018.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 3 2018



Eric Olof Emanuel Ekström
Ledamot



Emma Sofia Jacobsson
Ledamot



Marie Ann-Charlotte Karlsson
Ledamot



Christofer G F Sernheim Sandäng
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2018



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2017

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

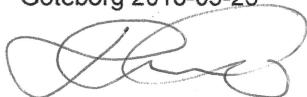
Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2017.

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 2018-03-26



Lennart Ahlstedt
Internrevisor