



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Pontus 3

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 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 2018-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marie Ann-Charlotte Karlsson	Ledamot
Christofer G F Sernheim Sandäng	Ledamot
Erik Johan Styrod	Ledamot
Karl Otto Daniel Wahlén	Ledamot

Mats Uno Eriksson	Suppleant
Hanna Lisa Charlotte Göthman	Suppleant
Arian Cristian Raoof	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Uno Eriksson, Hanna Lisa Charlotte Göthman, Marie Ann-Charlotte Karlsson, Arian Cristian Raoof, Christofer G F Sernheim Sandäng, Erik Johan Styrod och Karl Otto Daniel Wahlén.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt
Ann-Marie Longworth

Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Valberedning

Emma Jacobsson
Maja Kölby Falck
David Rydbeck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-19. Extra stämma med anledning av beslut angående ändring av stadgarna enligt nya Bostadsrättslagen.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
JOHÄNNBERG 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.

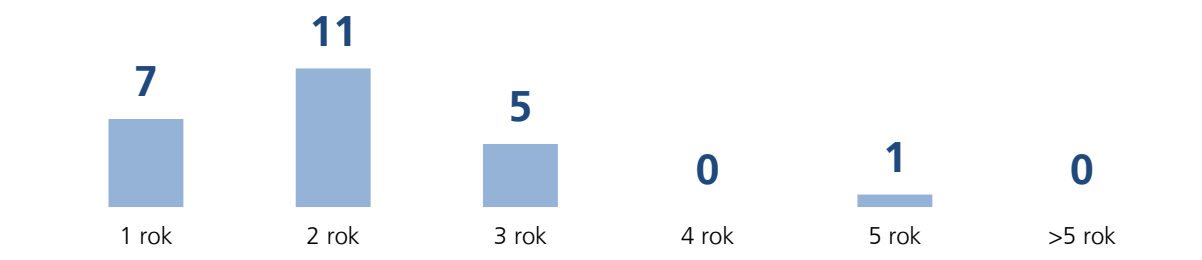
Värdeåret är 1958.

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.

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. Byte till säkerhetsdörrar vid årskiftet Utrymmet rensat för att komma åt rörstammar. I kryppgrund samt filmning av spillvatten- och dagvattenstammar. Total ombyggnad av bef. balkonger läg1403
Relining rörstammar	2017	
Säkerhetsdörrar	2017	
Rensning kryppgrund	2017	
Sanering skadedjur	2017	
Renovering av befintliga balkonger	2016	Byte efter anmärkning vid besiktning Belysning innergård och uttag med timerfunktion för julgransbelysning etc Ersätter pannrumsdörr Lackning av entréport, målning av garage- samt gårdsport Byte av motor i torkskåp Högtrycksspolning av köksstammar, entréplan & vån 1 Byte av porttelefonsystem Nya tvättmaskiner och torktummlare Installerat på varje våningsplan
Översyn och upprustning av balkongdörrar vädringsbalkonger	2015	
Byggnation av balkonger	2015 - 2016	
Besiktning av hängrännor	2013	
Besiktning bef. balkonger	2013 - 2015	
Hissvajer, motviktsvajer	2012	Omfogning granitsockel, byte av frånluftskanalernas koppargaller mot gatan Omfogning skorstenar, plåtmålning, plåthuva på en skorsten, m.m Målning väggar, dörrar
Belysning gård	2012	
Ny källardörr med kodlås	2011	
Entrédörr	2010	
Tvättstuga	2010	
Köksstammar	2010	Målning trapphus Rörstambyte Elstambyte
Porttelefonsystem	2009	
Tvättstuga	2009	
Brandsläckare, brandvarnare	2009	
Energideklaration	2008	
OVK	2008	Entré samt plan 6 till tvättstuga Byte av balkongräcke Relining av huvudstammar
Omputsning av fasad	2007	
Omläggning av tak	2007	
Trapphus	2001	
Rörstambyte	1993	
Elstambyte	1993	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2019-2020	Entré samt plan 6 till tvättstuga Byte av balkongräcke Relining av huvudstammar
Målning tvättstuga	2019-2020	
Renovering av vädringsbalkonger	2019-2020	
Relining av stammar	2019-2020	

Förvaltning

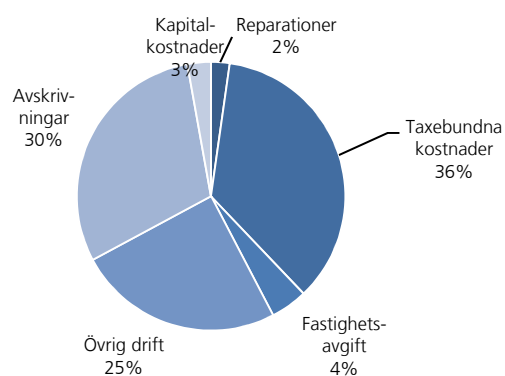
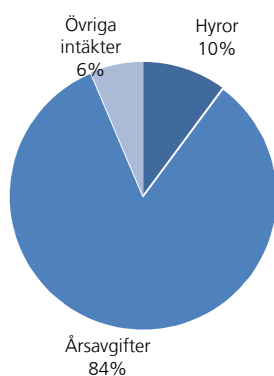
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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 LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 250 286	539 457
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	789 273	825 640
Finansiella intäkter	3	26
Minskning kortfristiga fordringar	519	1 222
Balkongfond	11 436	11 436
Ökning av långfristiga skulder	0	1 176 420
Ökning av kortfristiga skulder	0	80 032
	801 231	2 094 776
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	538 803	779 754
Finansiella kostnader	22 836	11 067
Ökning av materiella anläggningstillgångar	593 125	593 125
Ökning av långfristiga fordringar	2 031	0
Minskning av långfristiga skulder	23 580	0
Minskning av kortfristiga skulder	78 672	0
	1 259 047	1 383 946
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	792 471	1 250 286
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-457 816	710 829

*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 1 337 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 så har föreningen utfört en OVK, en uppdaterad energideklaration samt slutfört påbörjat arbete av byte till säkerhetsdörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	416	389	389	389
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 879	1 838	1 795	1 753
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 206	1 221	478	493
Elkostnad/m ² totalyta	11	10	10	9
Värmekostnad/m ² totalyta	113	105	108	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	14	7	5	7
Soliditet (%)	84	83	93	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-13	-149	15	-69
Nettoomsättning (tkr)	781	735	732	731

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	983 624	125 373	-85 313	943 564
Balkongfond	32 744	11 436	0	21 308
S:a bundet eget kapital	12 366 316	136 809	-85 313	12 314 820
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 643 780	-125 373	-63 906	-1 454 502
Årets resultat	-13 268	-13 268	149 219	-149 219
S:a ansamlad förlust	-1 657 048	-138 641	85 313	-1 603 720
S:a eget kapital	10 709 268	-1 832	0	10 711 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-13 268
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 518 408
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 373
summa balanserat resultat	-1 657 049

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 657 049
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	780 769	734 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 504	90 687
Summa rörelseintäkter		789 273	825 640
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-448 808	-695 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 229	-67 575
Personalkostnader	Not 6	-17 766	-17 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-240 905	-184 064
Summa rörelsekostnader		-779 708	-963 818
RÖRELSERESULTAT		9 565	-138 178
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-22 836	-11 067
Summa finansiella poster		-22 833	-11 041
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-13 268	-149 219
ÅRETS RESULTAT		-13 268	-149 219

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 716 779	11 355 145
Inventarier	Not 9	0	9 414
Summa materiella anläggningstillgångar		11 716 779	11 364 559
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	202 031	200 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		203 631	201 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 920 410	11 566 159
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	809 017	1 264 930
Summa kortfristiga fordringar		809 026	1 264 930
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		282	2 712
Summa kassa och bank		282	2 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		809 308	1 267 642
SUMMA TILLGÅNGAR		12 729 718	12 833 801

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	983 624	943 564
Balkongfond		32 744	21 308
Summa bundet eget kapital		12 366 316	12 314 820
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 643 780	-1 454 502
Årets resultat		-13 268	-149 219
Summa fritt eget kapital		-1 657 048	-1 603 720
SUMMA EGET KAPITAL		10 709 268	10 711 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	1 887 007	1 910 587
Summa långfristiga skulder		1 887 007	1 910 587
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	23 580	23 580
Leverantörsskulder		47 173	129 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	62 690	59 460
Summa kortfristiga skulder		133 443	212 115
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 729 718	12 833 801

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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	2018	2017
Byggnader	133år	133år
Tvättstuga	10år	10år
Inventarier	10år, 5år	10år, 5år
Fastighetsförbättringar	10år	10år
Terrass	10år	10år
Port/Säkerhetsdörrar	20år	20år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	658 983	616 055
Hyror lokaler	61 998	60 645
Hyror garage	18 000	16 500
Kabel-TV intäkter	16 128	16 128
Bredbandsintäkter	25 632	25 632
Öresutjämning	28	-8
	780 769	734 953

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	90 587
Återbäring försäkringsbolag	2 805	0
Övriga intäkter	5 699	100
	8 504	90 687

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	1 247
	Städning entreprenad	23 832	23 508
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 500	0
	Hissbesiktning	1 770	1 384
	Gård	399	1 966
	Serviceavtal	1 828	1 807
	Förbrukningsmateriel	2 154	6 200
	Brandskydd	1 097	0
	Fordon	0	643
		49 580	36 756
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 699	59 429
	Hyreslägenheter	0	2 539
	Lås	1 530	0
	VVS	4 090	38 310
	Elinstallationer	0	10 045
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 305
	Hiss	5 702	0
	Vattenskada	0	108 831
		17 021	221 459
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	85 313
		0	85 313
	Taxebundna kostnader		
	El	17 856	15 888
	Värme	182 878	169 836
	Vatten	42 475	41 174
	Sophämtning/renhållning	43 486	30 932
		286 695	257 830
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 512	19 406
	Kabel-TV	13 442	13 248
	Bredband	25 560	25 560
		59 514	58 214
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 998	35 470
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	448 808	695 042

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 450	613
	Tele- och datakommunikation	4 635	5 219
	Föreningskostnader	3 033	3 795
	Styrelseomkostnader	176	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 641	3 340
	Förvaltningsarvode	35 218	34 551
	Administration	3 593	2 153
	Korttidsinventarier	0	1 548
	Konsultarvode	16 463	11 875
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 480
		72 229	67 575

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 996	13 996
	Sociala kostnader	3 770	3 142
		17 766	17 138
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	75 556	75 556
	Förbättringar	155 935	99 094
	Inventarier	9 414	9 414
		240 905	184 064
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 238 557	12 645 432
	Nyanskaffningar	593 125	593 125
	Utgående anskaffningsvärde	13 831 682	13 238 557
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 883 412	-1 708 762
	Årets avskrivningar enligt plan	-231 491	-174 650
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 114 903	-1 883 412
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 716 779	11 355 145
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31	
	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	-192 049	-182 635	
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 414	-9 414	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-201 463	-192 049	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	9 414	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600	
		1 600	1 600	
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	SVENSKA STATENS PREMIEOBLIGATION	202 031	202 031	200 000
		202 031	202 031	200 000
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	12 797	12 797	
	Skattefordran	4 031	4 559	
	Klientmedel hos SBC	792 189	1 247 574	
		809 017	1 264 930	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	943 564	818 191	
	Reservering enligt stadgar	125 373	125 373	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 313	0	
	Vid årets slut	983 624	943 564	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,350 %	710 587	734 167	2020-11-28
SEB	1,550 %	1 200 000	1 200 000	2019-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 910 587	1 934 167	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 580	-23 580	
		1 887 007	1 910 587	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 792 687 kr.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	788	3 024
Avgifter och hyror	61 902	56 436
	62 690	59 460

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18/4 2019



Marie Ann-Charlotte Karlsson
Ledamot



Christofer G F Sernheim Sandäng
Ledamot

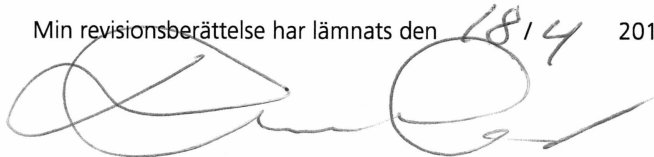


Erik Johan Styrud
Ledamot



Karl Otto Daniel Wahlén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2019



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2018

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018.

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 2019-04-18



Lennart Ahlstedt
Internrevisor