

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pontus 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2018 och 2029.
- 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 har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mikael Lennart Ahlstedt	Ordförande
Martin Adolfsson	Ledamot
Mats Nilsson	Ledamot
Daniel Wahlén	Ledamot

Ann-Charlotte Blomsten	Suppleant
Lisa Göthman	Suppleant
David Rydbeck	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lennart Ahlstedt	Ordinarie Intern
Ann-Marie Longworth	Suppleant Intern

Valberedning

Rigmor Nertman
Göran Thorson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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.

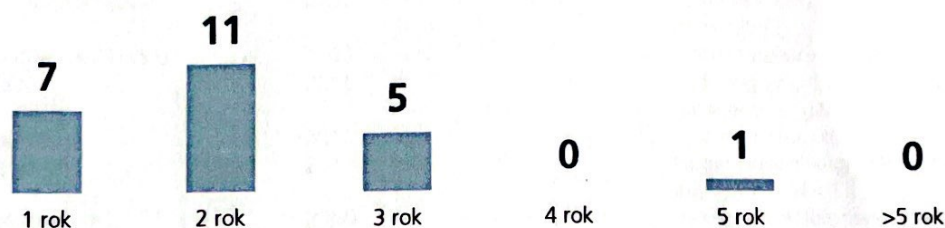
Värdeåret är 1958.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 617 m², varav 1 584 m² utgör boyta 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 2018 och sträcker sig fram till 2029.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hydrofobering av fasad	2020	
Entrédörr	2020	Lackning av entrédörr
Relining av stammar	2019	Relining av huvudstammar
Högtrycksspolning av köksstammar	2017	
Relining rörstammar	2017	Komplettering relining vån 4 och 5 som ej utfördes vid stambyte.
Säkerhetsdörrar	2017	Byte till säkerhetsdörrar vid årskiftet
Elarbeten	2017	Arbete på innergård och i barnvagnsrummet.
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 läg1403
Översyn och upprustning av balkongdörrar vådringsbalkonger	2015	
Byggnation av balkonger	2015 - 2016	
Besiktning av hängrännor	2013	
Besiktning bef. balkonger	2013 - 2015	
Belysning gård	2012	Belysning innergård och uttag med timrrfunktion för julgransbelysning etc
Hissvajer, motviktsvajer	2012	Byte efter anmärkning vid besiktning
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	
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
Målning ytterdörrar	2023-2024	
Renovering av vådringsbalkonger	2023-2024	Byte av balkongräcke

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Tele2
Serviceleverantör för hiss	Vinga Hiss

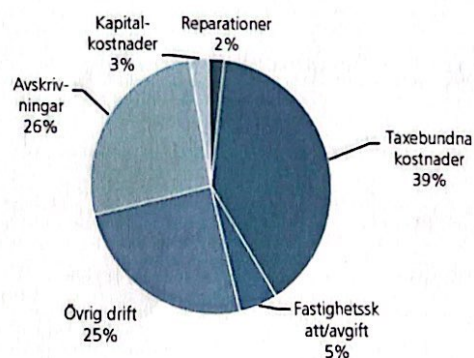
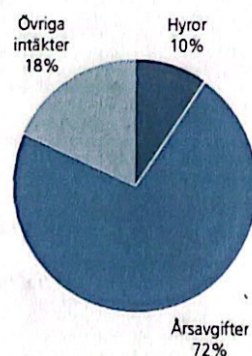
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 231 263	1 069 452
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	911 393	814 967
Finansiella intäkter	4 746	313
Minskning kortfristiga fordringar	260	720
Balkongfond	12 389	11 436
Ökning av kortfristiga skulder	0	69 338
	928 788	896 773
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	571 505	690 651
Finansiella kostnader	21 103	20 731
Minskning av långfristiga skulder	23 580	23 580
Minskning av kortfristiga skulder	66 684	0
	682 872	734 963
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 477 179	1 231 263
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	245 917	161 811

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	416	416	416	416
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 077	2 019	1 975	1 928
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 147	1 162	1 176	1 191
Elkostnad/m ² totalyta	17	11	9	11
Värmekostnad/m ² totalyta	112	117	95	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	23	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	13	13	17	19
Soliditet (%)	84	83	84	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	113	-118	-48	-321
Nettoomsättning (tkr)	812	812	787	783

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	1 332 644	156 240	0	1 176 404
Balkongfond	79 441	12 389	0	67 052
S:a bundet eget kapital	12 762 033	168 629	0	12 593 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 493 953	-156 240	-117 965	-2 219 749
Årets resultat	113 290	113 290	117 965	-117 965
S:a fritt eget kapital	-2 380 664	-42 950	0	-2 337 713
S:a eget kapital	10 381 370	125 679	0	10 255 691

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	113 290
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 337 713
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-156 240
summa balanserat resultat	-2 380 663

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 380 663
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	812 273	812 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 120	2 738
Summa rörelseintäkter		911 393	814 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-511 954	-575 080
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 476	-98 436
Personalkostnader	Not 6	-16 075	-17 136
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-210 242	-221 862
Summa rörelsekostnader		-781 747	-912 513
RÖRELSERESULTAT		129 646	-97 546
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 746	313
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 103	-20 731
Summa finansiella poster		-16 357	-20 419
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		113 290	-117 965
ÅRETS RESULTAT		113 290	-117 965

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	10 826 894	11 037 136
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 826 894	11 037 136
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	1 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 828 494	11 038 736
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 295 178	1 049 372
Summa kortfristiga fordringar		1 295 178	1 049 372
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		200 963	201 112
Summa kassa och bank		200 963	201 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 496 141	1 250 485
SUMMA TILLGÅNGAR		12 324 636	12 289 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 278 298	9 278 298
Kapitaltillskott		2 071 650	2 071 650
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 332 644	1 176 404
Balkongfond		79 441	67 052
Summa bundet eget kapital		12 762 033	12 593 404
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 493 953	-2 219 749
Årets resultat		113 290	-117 965
Summa fritt eget kapital		-2 380 664	-2 337 713
SUMMA EGET KAPITAL		10 381 370	10 255 691
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 792 687	1 816 267
Summa långfristiga skulder		1 792 687	1 816 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	23 580	23 580
Leverantörsskulder		36 068	98 137
Skatteskulder		1 227	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	89 704	95 546
Summa kortfristiga skulder		150 579	217 263
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 324 636	12 289 221

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	133 år	133 år
Fastighetsförbättringar	Fullt avskrivet	Fullt avskrivet
Terrass	10 år	10 år
Port/Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	659 178	659 178
Hyror lokaler	68 546	66 624
Hyror garage	18 000	18 000
Kabel-TV intäkter	16 128	16 128
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Överlåtelse/pantsättning	483	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 388	4 747
Öresutjämning	31	32
	812 273	812 229

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	46 229	0
	Försäkringsersättning	45 906	0
	Återbäring försäkringsbolag	3 092	2 538
	Övriga intäkter	3 893	200
		99 120	2 738

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	1 084
	Fastighetsskötsel gård beställning	630	0
	Städning entreprenad	25 608	25 116
	Mattvätt/Hyrmattor	9 839	9 096
	Hissbesiktning	2 040	1 936
	Gemensamma utrymmen	359	0
	Gård	1 595	960
	Förbrukningsmateriel	3 119	889
	Brandskydd	3 425	1 929
	Fordon	0	349
		46 614	41 359
	Reparationer		
	Tvättstuga	5 282	1 088
	Lås	0	4 130
	VVS	606	41 485
	Hiss	9 999	15 874
	Vattenskada	0	36 233
		15 887	98 810
	Taxebundna kostnader		
	El	27 319	17 920
	Värme	181 582	188 615
	Vatten	49 363	36 966
	Sophämtning/renhållning	56 743	62 080
		315 007	305 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 702	27 703
	Kabel-TV	14 968	14 285
	Bredband	47 520	47 596
		93 190	89 584
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 256	39 746
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	511 954	575 080

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	0	1 251
	Tele- och datakommunikation	7 293	6 443
	Juridiska åtgärder	-15 469	31 969
	Inkassering avgift/hyra	1 531	0
	Föreningskostnader	8 171	450
	Fritids- och trivselkostnader	494	496
	Förvaltningsarvode	38 526	37 692
	Administration	2 930	2 272
	Konsultarvode	0	17 863
		43 476	98 436

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	13 995	13 996
	Sociala kostnader	2 080	3 140
		16 075	17 136

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	75 556	75 556
	Förbättringar	134 686	146 306
		210 242	221 862

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 831 682	13 831 682
	Utgående anskaffningsvärde	13 831 682	13 831 682
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 794 546	-2 572 684
	Årets avskrivningar enligt plan	-210 242	-221 862
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 004 787	-2 794 546
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 826 894	11 037 136
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 925 000	17 925 000
	Taxeringsvärde mark	33 148 000	33 148 000
		51 073 000	51 073 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 600 000	50 600 000
	Lokaler	473 000	473 000
		51 073 000	51 073 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-201 463	-201 463
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-201 463	-201 463
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600
		1 600	1 600

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 962	18 939
	Skattefordran	0	283
	Klientmedel hos SBC	242 442	266 849
	Räntekonto hos SBC	1 033 774	763 302
		1 295 178	1 049 372

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 176 404	1 023 185
	Reservering enligt stadgar	156 240	153 219
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 332 644	1 176 404

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,810 %	616 267	639 847	2024-01-28
SEB	1,330 %	1 200 000	1 200 000	2024-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		1 816 267	1 839 847	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 580	-23 580	
		1 792 687	1 816 267	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 698 367 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	4 575 000	4 575 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Löner	999	999
Arvoden	12 996	12 997
Sociala avgifter	3 142	3 142
Ränta	604	605
Avgifter och hyror	71 963	77 803
	89 704	95 546

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byte av vädringsbalkongernas räcken planeras.

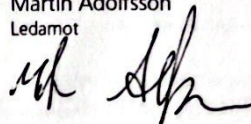
Styrelsens underskrifter

Göteborg den 12 / 5 2023

Mikael Lennart Ahlstedt
Ordförande



Martin Adolfsson
Ledamot



Mats Nilsson
Ledamot



Daniel Wahlén
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2023



Lennart Ahlstedt
Intern revisor

Revisionsberättelse för räkenskapsåret 2022

Bostadsrättsföreningen Pontus 3
Org.nr: 716444-0112

Revisionsberättelse

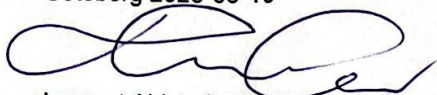
Som föreningens utsedde internrevisor har jag granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2022.

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 avseende 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 2023-05-10



Lennart Ahlstedt
Internrevisor