



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pontus Wiknersgatan 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande i föreningens hus, utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark om ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-17. Stadgar registrerades 2024-09-12 och ekonomisk plan 2024-08-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 1:9	2024	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 13 bostadsrätter om totalt 1 586 kvm och 1 lokal om 58 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1644 kvm. Den oinredda vinden är upplåten som bostadsrätt och ingår i de 13 bostadsrätterna.

Styrelsens sammansättning

Nina Barne	Ordförande
Ann-Catrin Lindgren	Styrelseledamot
Anita Wikström	Styrelseledamot
Gustav Ipsen	Styrelseledamot
Kristina Elisabet Wennerholm	Styrelseledamot
Nils Asteberg	Suppleant
Olle Barne	Suppleant
Thérèse Ipsen	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening.

Revisorer

Laila Pedersen	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson	Revisors suppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-11. Ändring av ekonomisk plan.

Extra föreningsstämma hölls 2024-08-18. Förvärv av fastigheten Johanneberg 1:9.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-24. Val av styrelse och revisorer.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2075.

Planerade underhåll

2025 - 2026 ● Relining, översyn av el samt omläggning av tak.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Driftavtal	Diverse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fastigheten förvärvades 2024-10-02 genom ombildning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 12 st. Tillkommande medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 20 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023
Nettoomsättning	269 516	3 800
Resultat efter fin. poster	-215 044	-
Soliditet (%)	79	-
Yttre fond	113 300	-
Taxeringsvärde	44 008 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	595	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 272	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 047	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-65	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	2	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	32	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	34	-
Räntekänslighet (%)	6,72	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen. För 2024 är årsavgiften uppräknad till 12 månader då föreningen endast har ett verkligt utfall för 3 månader.

Upplysning vid förlust

Konsultkostnader inför ombildning, ca 151 tkr, betalades gemensamt inför ombildningen fördelat per medlem. Återbetalningen till medlemmarna gjordes efter ombildningens verkställande 2/10-24. Endast 3 månaders avgifter blev intäkt detta räkenskapsår - därav det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	0	-	58 567 608	58 567 608
Fond, yttre underhåll	0	0	113 300	113 300
Balanserat resultat	0	3 800	-113 300	-109 500
Årets resultat	3 800	-3 800	-215 044	-215 044
Eget kapital	3 800	0	58 352 564	58 356 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 800
Reservering till fond för yttre underhåll i samband med ombildning	-100 000
Årets resultat	-215 044
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 300
Totalt	-324 544

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-324 544
-------------------------	----------

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	269 516	3 800
Summa rörelseintäkter		269 516	3 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-116 435	0
Övriga externa kostnader	7	-182 936	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-108 172	0
Summa rörelsekostnader		-407 543	0
RÖRELSERESULTAT		-138 028	3 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		36 676	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-113 693	0
Summa finansiella poster		-77 016	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-215 044	3 800
ÅRETS RESULTAT		-215 044	3 800

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 15	61 703 308	0
Pågående projekt		31 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 734 558	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		61 734 558	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 235	0
Övriga fordringar	11	1 822 969	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 859	0
Summa kortfristiga fordringar		1 864 063	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 944 556	3 800
Summa kassa och bank		9 944 556	3 800
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		11 808 619	3 800
SUMMA TILLGÅNGAR		73 543 177	3 800

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 567 608	0
Fond för yttre underhåll		113 300	0
Summa bundet eget kapital		58 680 908	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-109 500	0
Årets resultat		-215 044	3 800
Summa ansamlad förlust		-324 544	3 800
SUMMA EGET KAPITAL		58 356 364	3 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	8 874 000	0
Summa långfristiga skulder		8 874 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 000 000	0
Leverantörsskulder		70 796	0
Övriga kortfristiga skulder		2 640	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	239 377	0
Summa kortfristiga skulder		6 312 813	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 543 177	3 800

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-138 028	3 800
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	108 172	0
	-29 856	3 800
Erhållen ränta	36 676	0
Erlagd ränta	-98	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 723	3 800
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 094	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	199 218	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 847	3 800
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 842 730	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 842 730	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	58 567 608	0
Upptagna lån	14 874 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	73 441 608	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	11 763 725	3 800
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 800	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	11 767 525	3 800

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pontus Wiknersgatan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 20 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen. En avsättning på 100 000kr gjordes i samband med ombildningen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen ägde inte fastigheten 1 januari 2024 och betalar därför inte hela skatten för 2024.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	215 390	3 800
Hysesintäkter bostäder	32 766	0
Hysesintäkter lokaler	9 708	0
Hysesintäkter garage, moms	6 120	0
Hysesintäkter p-plats	2 250	0
Hysesintäkter p-plats, moms	1 800	0
Överlåtelseavgift	1 433	0
Administrativ avgift	49	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	269 516	3 800

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	12 813	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 785	0
Städning enligt avtal	4 375	0
Gemensamma utrymmen	1 682	0
Sophantering	2 160	0
Snöröjning/sandning	1 546	0
Förbrukningsmaterial	119	0
Summa	33 480	0

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Elinstallationer	3 750	0
Summa	3 750	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	3 219	0
Uppvärmning	52 812	0
Sophämtning/renhållning	9 198	0
Summa	65 229	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8 238	0
Fastighetsskatt	5 738	0
Summa	13 976	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	148	0
Juridiska åtgärder	15 863	0
Föreningskostnader	2 200	0
Överlåtelsekostnad	2 006	0
Övriga förvaltningsarvoden	2 250	0
Administration	8 311	0
Konsultkostnader	151 420	0
Summa	182 936	0

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	113 595	0
Dröjsmålsränta	98	0
Summa	113 693	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	61 811 480	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	61 811 480	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-108 172	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-108 172	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 703 308	0
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 327 428</i>	<i>0</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 008 000	0
Taxeringsvärde mark	28 000 000	0
Summa	44 008 000	0

NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året*	31 250	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	31 250	0

*Stamrenovering del 1

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	771 321	0
Borgo räntekonto	1 051 648	0
Summa	1 822 969	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	5 876	0
Förutbet försäkr premier	10 983	0
Summa	16 859	0

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,66 %	4 874 000	
Stadshypotek AB	2026-09-30	2,66 %	4 000 000	
Stadshypotek AB	2025-01-03	3,90 %	6 000 000	
Summa			14 874 000	0
Varav kortfristig del			6 000 000	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 502 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	2 210	0
Uppl kostn el	1 068	0
Uppl kostnad Värme	23 181	0
Uppl kostn räntor	113 595	0
Uppl kostnad Sophämtning	9 198	0
Förutbet hyror/avgifter	90 125	0
Summa	239 377	0

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 874 000	Inga

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg kommun

Anita Wikström
Styrelseledamot

Ann-Catrin Lindgren
Styrelseledamot

Gustav Ipsen
Styrelseledamot

Kristina Elisabet Wennerholm
Styrelseledamot

Nina Barne
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Laila Pedersen
Revisor