

# Årsredovisning

för

## **Brf Pomona**

769601-8808

Räkenskapsåret

2007

Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Brf Pomona, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Inflyttning i fastigheten har skett under perioden april 2002 - mars 2003.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 137 lägenheter, en föreningslokal, 6 lokaler med hyresrätt samt ett parkeringsgarage med 59 parkeringsplatser och 5 MC-platser.

Bostadsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 37 st 2 rum och kök
- 21 st 3 rum och kök
- 39 st 4 rum och kök
- 23 st 5 rum och kök
- 7 st 6 rum och kök
- 1 st 7 rum och kök
- 1 st 8 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 13 844,5 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 259 808 000 kr varav markvärdet motsvarar 63 008 000 kr och byggnadsvärdet 196 800 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Fastighetsförvaltning

UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Cemi Förvaltning ABoch lokalvården av Bröderna Skarings Fönsterputs & Städ.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets utgång 217 (221) medlemmar fördelade på 137 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 17 (18) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 30 573 (26 279) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Problemet med sotnedfall från pizzerians skorsten har åtgärdats med rökgasfläkt.

Energideklaration har genomförts i föreningens fastighet med hjälp av certifierad energirådgivare hos Anticimex.

Extra amortering har genomförts under året med 1 300 000 kronor.

Forsmossa bruk stängde butiken under hösten. Överlåtelse av hyreskontraktet inte genomfört.

Pumpgroparna för restaurangernas grävatten har än en gång svämmat över med stora problem för de boende som drabbats. Styrelsen påbörjade därför en utredning för att finna en mer tillförlitlig teknisk lösning.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Trådlös passering av garageporten är monterad och färdig för användning i enlighet med tidigare stämmobeslut.

Överenskommelse har nåtts med NCC om att åtgärda garagegolvet med start v24. Garagegolvet kommer att åtgärdas med beläggning av betongasfalt och betongimpregnering av nedfartsramp, pelare och väggar.

Styrelsen har beslutat att genomföra föreslagen lösning till pumpgropar för att öka tillförlitligheten och minska sannolikheten för ytterligare besvär för boende med källarförråd i anslutning till pumpgroparna.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>2003</b>
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 875	9 024	9 309	9 367	9 497
Fastighetens belåningsgrad %	32,5	33,0	33,8	34,0	34,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	592	592	580	580	580

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2007-05-22 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Kåre Gustafsson	Ordförande
Martin Karlsson	Vice ordförande
Hans Bundgaard	Kassör
Carita Wickström	Sekreterare
Robert Skoog	Ledamot
Jennifer Ferccaine	Suppleant
Per Samuelsson	Suppleant
Michael Sarabi	Suppleant

### **Revisorer**

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som ansvarig revisor

### **Valberedning**

Sten Hellman                      sammankallande  
Frans Benson  
Staffan Franzén

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagverket 2004-11-11.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 122 876 000 kr (124 926 000), lånen är fördelade på två olika lån varav ett lån är placerat hos Nordea Hypotek AB och ett lån är placerat hos Stadshypotek AB. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av tilläggsupplysningarna.

Föreningen har tecknat ränteswap hos Nordea avseende fastighetslånen i Nordea Hypotek AB.

Kombinationen ränteswap och rörligt lån kombinerar lång fast ränta och billig kort finansiering. Genom att göra detta sprids lånens löptid och därmed risken. Över tiden kan finansieringen bli billigare än en traditionell låneportfölj med fasta räntesatser.

Föreningen har möjlighet att stänga ränteswappen när som helst under löptiden.



### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 220 174
årets vinst	1 517 358
	<b>3 737 532</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	779 500
i ny räkning överföres	2 958 032
	<b>3 737 532</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-01-01 -2007-12-31</b>	<b>2006-01-01 -2006-12-31</b>
<b>RÖRELSENS INTÅKTER</b>			
Årsavgifter		8 190 804	8 190 804
Hysesintäkter		1 838 786	1 837 220
Övriga rörelseintäkter		641 354	821 365
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>10 670 944</b>	<b>10 849 389</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll	1	-466 094	-342 818
Driftskostnader	2	-3 265 564	-3 381 128
Administrationskostnader	3	-300 131	-271 788
Personalkostnader		-33 159	-21 446
Fastighetsskatt		-78 080	-113 592
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-4 143 028</b>	<b>-4 130 772</b>
Avskrivning byggnad		-734 106	-716 201
Avskrivningar övrigt		-16 844	-16 844
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-750 950</b>	<b>-733 045</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 776 966</b>	<b>5 985 572</b>
Ränteintäkter		16 094	8 324
Räntekostnader		-5 228 380	-5 008 816
Räntebidrag	4	961 966	1 400 164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 004	-2 893
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-4 258 324</b>	<b>-3 603 221</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 518 642</b>	<b>2 382 351</b>
Inkomstskatt		-1 284	-1 034 572
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>1 517 358</b>	<b>1 347 779</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	300 086 658	300 820 764
Fastighetsförbättringar	6	16 842	33 686
Mark		75 000 000	75 000 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>375 103 500</b>	<b>375 854 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>375 103 500</b>	<b>375 854 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 821	5 230
Hyses- och avgiftsfordringar		2 071	1 546
Övriga fordringar	7	773 322	1 281 082
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	309 579	315 520
Avräkningskonto förvaltare		1 733 478	1 458 112
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 821 271</b>	<b>3 061 490</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		9 885	3 846
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>9 885</b>	<b>3 846</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 831 156</b>	<b>3 065 336</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>377 934 656</b>	<b>378 919 786</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2007-12-31</b>	<b>2006-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		222 048 000	222 048 000
Upplåtelseavgift		24 672 000	24 672 000
Föreningens fond för yttre underhåll		1 832 000	1 218 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>248 552 000</b>	<b>247 938 000</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 220 174	1 486 395
Årets resultat		1 517 358	1 347 779
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 737 532</b>	<b>2 834 174</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>252 289 532</b>	<b>250 772 174</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		122 126 000	124 176 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>122 126 000</b>	<b>124 176 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån		750 000	750 000
Leverantörsskulder		466 104	144 635
Skatteskulder		824 268	1 471 759
Övriga skulder		46 726	61 543
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 432 026	1 543 675
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 519 124</b>	<b>3 971 612</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>377 934 656</b>	<b>378 919 786</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		134 000 000	134 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

*Handwritten signature*



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och mark. Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.



## Noter

### Avskrivningar

Nedanstående avskrivningssatser har använts:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning motsvarar	0,24 %
Fastighetsförbättringar	20 %

### 1 Reparationer och underhåll

	2007	2006
Underhåll fastighet	263 591	213 290
Reparationer hiss	164 217	28 216
Hiss, besiktning	9 235	6 812
Underhåll tvättstuga	5 611	1 029
Trädgårdskostnader	0	412
Underhåll, övr utg	0	65 844
Hiss, serviceavtal	21 430	22 643
Reparationer ventilation	2 010	4 573
	<b>466 094</b>	<b>342 819</b>

### 2 Driftskostnader

	2007	2006
Fastighetsskötsel	85 834	80 607
Sotning	4 695	0
El	945 847	1 172 183
Uppvärmning	996 567	999 500
Vatten	268 387	305 400
Sophämtning	227 901	201 430
Fastighetsförsäkring	84 485	79 778
Kabel-TV	229 751	202 154
Förbrukningsmaterial	12 699	16 774
Snöröjning/sandning	49 000	87 052
Städning Entreprenad	213 316	212 902
Trädgårdsskötsel	171 365	86 220
Försäkringsersättning	-29 782	-62 872
Städning utöver avtal	5 499	0
	<b>3 265 564</b>	<b>3 381 128</b>

### 3 Administrationskostnader

	2007	2006
Kreditupplysning	4 954	4 458
Telefon & porto	10 949	10 901
IT-kostnader	302	966
Styrelsearvode	85 190	78 399
Revisionsarvode	26 216	28 069
Arvode förvaltning	99 869	88 056
Övr förvaltningskostnader	9 770	14 603
Gåvor	200	0
Advokat- o rättegkos	0	44 536
Övr främmande tjänst	55 744	0
Föreningsavgifter	6 937	1 800
	<b>300 131</b>	<b>271 788</b>

### 4 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2003-06-01. Subventionsräntan för femårsperioden från 2003-06-30 blev 3,87 %.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 120 600 000 kr. Denna procentuella andel var vid årets utgång 20%.

Enligt riksdagsbeslut började räntebidragen att avvecklas stegvis från den 1 januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2008 är 14 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om cirka 725 000 kr (föreningens subventionsränta kommer att sättas om den 30 juni 2008 och den nya subventionsränta påverkar nivån på räntebidraget under andra halvåret 2008).

## 5 Byggnad

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	304 720 000	304 720 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>304 720 000</b>	<b>304 720 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-3 899 236	-3 183 035
Årets avskrivningar	-734 106	-716 201
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 633 342</b>	<b>-3 899 236</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>300 086 658</b>	<b>300 820 764</b>
Taxeringsvärden byggnader	196 800 000	145 000 000
Taxeringsvärden mark	63 008 000	56 276 000
	<b>259 808 000</b>	<b>201 276 000</b>

## 6 Fastighetsförbättringar

	2007-12-31	2006-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	84 218	84 218
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>84 218</b>	<b>84 218</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-50 532	-33 688
Årets avskrivningar	-16 844	-16 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-67 376</b>	<b>-50 532</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 842</b>	<b>33 686</b>

## 7 Övriga fordringar

	2007-12-31	2006-12-31
Fordran entreprenör	22 678	538 113
Fordran skattekonto	750 644	742 969
	<b>773 322</b>	<b>1 281 082</b>

### 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Trygg-Hansa	96 963	84 485
Comhem	109 951	104 614
UBC	24 878	0
ITK	0	9 741
Upplupna räntebidrag	77 787	116 680
	<b>309 579</b>	<b>315 520</b>

### 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 048 000	24 672 000	1 218 000	1 486 395	1 347 779
Disposition av föregående års resultat:			614 000	733 779	-1 347 779
Årets resultat					1 517 358
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>222 048 000</b>	<b>24 672 000</b>	<b>1 832 000</b>	<b>2 220 174</b>	<b>1 517 358</b>

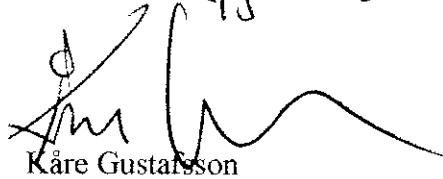
### 10 Långfristiga skulder

	2007-12-31	2006-12-31
Stadshypotek AB 4,32 % ffd 080601	51 800 000	52 200 000
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	71 076 000	72 726 000
Avgår kortfristig del av lån	-750 000	-750 000
	<b>122 126 000</b>	<b>124 176 000</b>

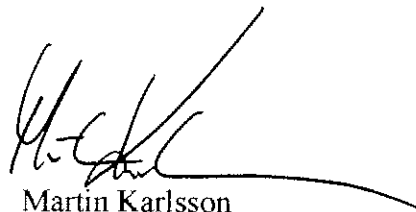
## 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2007-12-31	2006-12-31
Sita	21 304	23 678
I.T.K.	3 907	0
JP Schweitz entreprenad	2 750	3 252
Norrenergi AB	137 254	95 310
Fortum	177 094	336 581
Vattenfall	28 073	29 732
Cemi Förvaltning	28 990	15 540
UBC	8 714	0
Skarings	22 719	0
Vi i Frösunda	1 712	0
Upplupna rev.arvoden	26 260	26 300
Upplupna styrelsearv	39 292	2 223
Upplupna soc.avgift	12 738	10 970
Upplupna utg.räntor	202 384	257 128
Förskottsbet. intäkt	718 835	742 961
	<b>1 432 026</b>	<b>1 543 675</b>

Solna den 12/5-08



Kåre Gustafsson



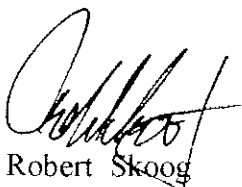
Martin Karlsson



Hans Bundgaard




Carita Wickström



Robert Skoog

## Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2008  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Godkänd revisor