

Årsredovisning

för

Brf Pomona

769601-8808

Räkenskapsåret

2009



Styrelsen för Brf Pomona, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

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

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 207 (212) medlemmar fördelade på 137 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 19 (9) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 30 941 (29 413) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK-besiktning fullföljdes med åtgärder i vissa lägenheter och uthyrningslokaler. Besiktningen visar att ventilationen är i gott skick i fastigheten efter genomförda justeringar. Vissa åtgärder ska följas upp för att säkerställa att problem har lösts.

Under året upphandlades ny leverantör för debitering av elförbrukning. Systemet har inte fungerat sedan 2008 och det tog något längre än planerat att få ett nytt system på plats. Sedan september har avläsningen av elförbrukning fungerat och de nya debiteringsrutinerna har införts i början på 2010.

Nytt avtal tecknades med ComHem för leverans av kabelTV-tjänster. Detta skedde i samband med övergång till digitala TV-sändningar.

Översyn av fastighetens ytskick har gjorts och det befanns vara i gott skick. Vissa åtgärder kan komma att bli nödvändiga efter sistlidna vinter.

Styrelsen samlade under hösten ihop över 50 cyklar som stod på gården och i cykelrum till synes utan ägare. Cyklarna förvaras några månader in på 2010 innan de kommer att fraktas bort. Därmed har eventuella ägare haft gott om tid att göra anspråk på bortfraktad cykel.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006	2005
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 767	8 821	8 875	9 024	9 309
Fastighetens belåningsgrad %	32,18	32,4	32,5	33,0	33,8
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	592	592	592	592	580

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2009-05-26 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Frans Benson	Ordförande
Unni Åström	Vice ordförande
Carita Wickström	Sekreterare
Anna Sahlström	Kassör
Michael Sarabi	Ledamot
Jennifer Ferccaine	Suppleant
Per Samuelsson	Suppleant
Katarina Victorin	Suppleant
Kent-Rune Sjöholm	Suppleant

Föreningens firma, tecknas förutom av styrelsen, av Frans Benson i förening med en av ledamöterna.

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten.

Revisorer

Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som ansvarig revisor

Valberedning

Robert Skoog, sammankallande

Karin Roberts

Hans Bundgaard

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2007-11-07.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 121 376 000 kr (122 126 000), lånen är fördelade på två olika lån placerade hos Nordea Hypotek 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, dock är det förenat med en extra kostnad om ränteswappen stängs idag pga det låga ränteläget.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 124 693
årets vinst	1 000 467
	3 125 160

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	779 500
i ny räkning överföres	2 345 660
	3 125 160

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

		2009-01-01	2008-01-01
Resultaträkning	Not	-2009-12-31	-2008-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 190 804	8 190 804
Hysesintäkter		1 930 417	1 902 214
Övriga rörelseintäkter		611 839	664 290
Summa nettoomsättning		10 733 060	10 757 308
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-980 857	-891 222
Driftskostnader	2	-4 143 050	-3 695 899
Administrationskostnader	3	-275 680	-240 791
Personalkostnader		-27 518	-36 044
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-165 210	-160 280
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 592 315	-5 024 236
Avskrivning byggnad		-771 270	-752 458
Avskrivningar övrigt		-68 597	-16 842
Summa avskrivningar		-839 867	-769 300
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 300 878	4 963 772
Ränteintäkter		12 581	24 348
Räntekostnader		-3 995 173	-5 722 479
Räntebidrag	4	687 420	808 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 239	-12 761
Summa kapitalnetto		-3 300 411	-4 902 134
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 000 467	61 638
Inkomstskatt		0	-115 477
ÅRETS RESULTAT		1 000 467	-53 839

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	298 562 930	299 334 200
Mark		75 000 000	75 000 000
Bredband	7	274 387	0
Pågående arbete		0	248 814
Summa materiella anläggningstillgångar		373 837 317	374 583 014
Summa anläggningstillgångar		373 837 317	374 583 014
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		6 625	0
Hyses- och avgiftsfordringar		1 916	3 540
Övriga fordringar	8	292 359	75 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 916	80 199
Avräkningskonto förvaltare		2 741 166	2 742 178
Summa kortfristiga fordringar		3 176 982	2 901 641
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		155 864	895
Summa kassa och bank		155 864	895
Summa omsättningstillgångar		3 332 846	2 902 536
SUMMA TILLGÅNGAR		377 170 163	377 485 550

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		222 048 000	222 048 000
Upplåtelseavgift		24 672 000	24 672 000
Föreningens fond för yttre underhåll		3 391 000	2 611 500
Summa bundet eget kapital		250 111 000	249 331 500
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 124 693	2 958 032
Årets resultat		1 000 467	-53 839
Summa fritt eget kapital		3 125 160	2 904 193
Summa eget kapital		253 236 160	252 235 693
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		120 626 000	121 376 000
Summa långfristiga skulder		120 626 000	121 376 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		750 000	750 000
Leverantörsskulder		427 796	1 048 445
Skatteskulder		440 969	355 124
Övriga skulder		71 072	56 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 618 166	1 663 399
Summa kortfristiga skulder		3 308 003	3 873 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 170 163	377 485 550
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		134 000 000	134 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

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

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 progressiv plan, årets avskrivning motsvarar	0,26 %
Fastighetsförbättringar	20 %
Bredband	20 %

1 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Reparationer fastighet	577 001	470 772
Reparationer hiss	46 898	47 850
Hiss, besiktning	8 917	8 298
Underhåll tvättstuga	3 866	0
Trädgårdskostnader	23 320	9 998
Underhåll, övr utgifter (nya fettavskiljare)	0	318 233
Hiss, serviceavtal	26 666	23 968
Reparationer ventilation	185 201	12 103
OVK-besiktning	108 988	0
	980 857	891 222

2 Driftskostnader

	2009	2008
Fastighetsskötsel	89 723	87 818
Sotning	13 283	7 161
El	1 273 898	1 298 028
Uppvärmning	1 207 273	1 005 361
Vatten	261 342	267 125
Sophämtning	304 342	265 383
Fastighetsförsäkring	96 359	96 963
Kabel-TV	369 313	241 408
Förbruknings invent.	0	6 614
Förbrukningsmaterial	30 853	27 304
Snöröjning/sandning	38 636	30 779
Städning Entreprenad	263 700	202 779
Trädgårdsskötsel	167 502	169 078
Självrisk	0	2 000
Försäkringsersättning	0	-121 404
Städning utöver avtal	26 826	0
Hyra garage & parkering	0	109 502
	4 143 050	3 695 899

3 Administrationskostnader

	2009	2008
Kreditupplysning	5 064	1 859
Telefon & porto	10 752	11 063
IT-kostnader	150	302
Styrelsearvode	93 800	96 000
Revisionsarvode	26 469	20 648
Arvode förvaltning	95 365	91 030
Övr förvaltningskostnader	27 883	16 376
Ek.förv.,uppdrag utöver avtal	7 261	0
Bankkostnader	600	0
Övr främmande tjänster	3 111	0
Föreningsavgifter	5 225	3 513
	275 680	240 791

4 Räntebidrag

Föreningen har valt startpunkt för räntebidragets utbetalande till 2003-06-01. Subventionsräntan för femårsperioden från 2003-06-30 blev 3,87 %. Vid omsättningen av subventionsräntan 2008-06-30 erhöll föreningen en ny ränta om 5,70%.

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 120 600 000 kr. Denna procentuella andel var vid årets utgång 10%.

Enligt riksdagsbeslut började räntebidragen att avvecklas stegvis från den 1 januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2010 är 7 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om 481 194 kr.

5 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	304 720 000	304 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 720 000	304 720 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-5 385 800	-4 633 342
Årets avskrivningar	-771 270	-752 458
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 157 070	-5 385 800
Utgående redovisat värde	298 562 930	299 334 200
Taxeringsvärden byggnader	196 800 000	196 800 000
Taxeringsvärden mark	63 008 000	63 008 000
	259 808 000	259 808 000

Brf Pomona
769601-8808

10(12)

6 Fastighetsförbättringar

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	84 218	84 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 218	84 218
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-84 218	-67 376
Årets avskrivningar	0	-16 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 218	-84 218
Utgående redovisat värde	0	0

7 Bredband

	2009-12-31	2008-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Inköp	342 984	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 984	0
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-68 597	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-68 597	0
Utgående balans	274 387	0

8 Övriga fordringar

	2009-12-31	2008-12-31
Fordran skattekonto	292 359	75 724

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
UBC	30 911	0
ITK	10 477	0
Ownit	36 242	0
Upplupna räntebidrag	57 285	80 199
	134 915	80 199

10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 048 000	24 672 000	2 611 500	2 958 032	-53 839
Disposition av föregående års resultat:			779 500	-833 339	53 839
Årets resultat					1 000 467
Belopp vid årets utgång	222 048 000	24 672 000	3 391 000	2 124 693	1 000 467

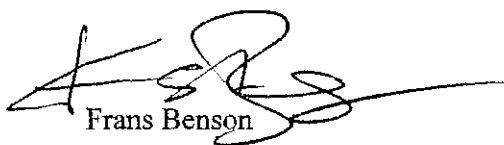
11 Långfristiga skulder

	2009-12-31	2008-12-31
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	70 376 000	70 726 000
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	51 000 000	51 400 000
Avgår kortfristig del av lån	-750 000	-750 000
	120 626 000	121 376 000

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

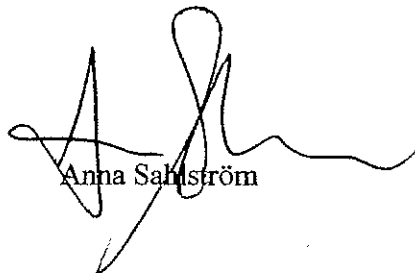
	2009-12-31	2008-12-31
Sita	38 004	28 571
JP Schweitz entreprenad	0	3 746
Norrenergi AB	181 655	140 544
Fortum	115 253	107 721
Vattenfall	34 717	0
Cemi Förvaltning	36 201	17 346
Storholmen Teknik	22 054	0
Upplupna rev.arvoden	20 700	23 500
Upplupna styrelsearv	50 900	48 000
Upplupna soc.avgift	15 993	15 082
Upplupna utg.räntor	309 635	552 476
Förskottsbet. intäkt	793 055	726 414
	1 618 167	1 663 400

Solna den 2/5/2010


Frans Benson


Unni Åström



Carita Wickström


Anna Sahström


Michael Sarabi

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2010
Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Pomona

Org nr 769601-8808

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Pomona för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.


Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Godkänd revisor