

Årsredovisning

för

Brf Pomona

769601-8808

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Brf Pomona, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008.

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 212 (217) medlemmar fördelade på 137 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (17) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 29 413 (30 573) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter en flerårig diskussion med NCC belades golvet i föreningens garage med gjutasfalt. I och med denna åtgärd säkerställs livslängden för garegegolvet till 50 år. Åtgärderna i garaget innebär också att alla garantireparationer är genomförda och NCC därmed fullgjort sin husleverans.

Pumpgroparna för restaurangernas avloppsvatten som varit orsak till flera översvämningar har blivit utbytta till moderna pumpkoncept med serviceavtal för att minimera risken för flera översvämningar.

Skuldportföljens positionering för lägre räntekostnader vid förväntade lägre låneräntor fick motsatt effekt under höstens ekonomiska kris med högre räntekostnader som resultat.

Föreningsstämmans beslut 2008 om att installera modernt Bredband genomfördes under hösten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Robert Skoog övertog ansvaret för styrelsens arbete vid årsskiftet efter förfrågan av ordförande och beslut vid styrelsemöte i december.

Besiktning av fastighetens ventilationssystem genomfördes. Besiktningsprotokollet påvisade behov av vissa justeringar men inga av akut karaktär. Vissa ytterligare åtgärder kommer att genomföras under hösten 2009.

Nyckeltal	2008	2007	2006	2005	2004
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 821	8 875	9 024	9 309	9 367
Fastighetens belåningsgrad %	32,4	32,5	33,0	33,8	34,0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	592	592	592	580	580

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2008-05-22 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Kåre Gustafsson	Ordförande t.o.m december 2008
Carita Wickström	Sekreterare
Frans Benson	Kassör
Robert Skoog	Ordförande fr.o.m januari 2009
Michael Sarabi	Ledamot
Jennifer Ferccaine	Suppleant
Per Samuelsson	Suppleant
Katarina Victorin	Suppleant

Föreningens firma, tecknas förutom av styrelsen, av Kåre Gustafsson 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

Hans Bundgaard, sammankallande

Niclas Augustsson

Angelica Olsson

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 122 126 000 kr (122 876 000), 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.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 958 032
årets förlust	-53 839
	2 904 193

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	779 500
i ny räkning överföres	2 124 693
	2 904 193

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 -2007-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 190 804	8 190 804
Hysesintäkter		1 902 214	1 838 786
Övriga rörelseintäkter		664 290	641 354
Summa nettoomsättning		10 757 308	10 670 944
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-891 222	-466 094
Driftskostnader	2	-3 695 899	-3 265 564
Administrationskostnader	3	-240 791	-300 131
Personalkostnader		-36 044	-33 159
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-160 280	-78 080
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-5 024 236	-4 143 028
Avskrivning byggnad		-752 458	-734 106
Avskrivningar övrigt		-16 842	-16 844
Summa avskrivningar		-769 300	-750 950
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 963 772	5 776 966
Ränteintäkter		24 348	16 094
Räntekostnader		-5 722 479	-5 228 380
Räntebidrag	4	808 758	961 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 761	-8 004
Summa kapitalnetto		-4 902 134	-4 258 324
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 638	1 518 642
Inkomstskatt		-115 477	-1 284
ÅRETS RESULTAT		-53 839	1 517 358

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	299 334 200	300 086 658
Fastighetsförbättringar	6	0	16 842
Mark		75 000 000	75 000 000
Pågående arbete		248 814	0
Summa materiella anläggningstillgångar		374 583 014	375 103 500
Summa anläggningstillgångar		374 583 014	375 103 500
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	2 821
Hyses- och avgiftsfordringar		3 540	2 071
Övriga fordringar	7	75 724	773 322
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	80 199	309 579
Avräkningskonto förvaltare		2 742 178	1 733 478
Summa kortfristiga fordringar		2 901 641	2 821 271
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		895	9 885
Summa kassa och bank		895	9 885
Summa omsättningstillgångar		2 902 536	2 831 156
SUMMA TILLGÅNGAR		377 485 550	377 934 656

Balansräkning	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	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		2 611 500	1 832 000
Summa bundet eget kapital		249 331 500	248 552 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 958 032	2 220 174
Årets resultat		-53 839	1 517 358
Summa fritt eget kapital		2 904 193	3 737 532
Summa eget kapital		252 235 693	252 289 532
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		121 376 000	122 126 000
Summa långfristiga skulder		121 376 000	122 126 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		750 000	750 000
Leverantörsskulder		1 048 445	466 104
Skatteskulder		355 124	824 268
Övriga skulder		56 889	46 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 663 399	1 432 026
Summa kortfristiga skulder		3 873 857	3 519 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		377 485 550	377 934 656
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.

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

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 progressiv plan, årets avskrivning motsvarar	0,25 %
Fastighetsförbättringar	20 %

1 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Reparationer fastighet	470 772	263 591
Reparationer hiss	47 850	164 217
Hiss, besiktning	8 298	9 235
Underhåll tvättstuga	0	5 611
Trädgårdskostnader	9 998	0
Underhåll, övr utgifter (nya fettavskiljare)	318 233	0
Hiss, serviceavtal	23 968	21 430
Reparationer ventilation	12 103	2 010
	891 222	466 094

2 Driftskostnader

	2008	2007
Fastighetsskötsel	87 818	85 834
Sotning	7 161	4 695
El	1 298 028	945 847
Uppvärmning	1 005 361	996 567
Vatten	267 125	268 387
Sophämtning	265 383	227 901
Fastighetsförsäkring	96 963	84 485
Kabel-TV	241 408	229 751
Förbruknings invent.	6 614	0
Förbrukningsmaterial	27 304	12 699
Snöröjning/sandning	30 779	49 000
Städning Entreprenad	202 779	213 316
Trädgårdsskötsel	169 078	171 365
Självrisk	2 000	0
Försäkringsersättning	-121 404	-29 782
Städning utöver avtal	0	5 499
Hyra garage & parkering	109 502	0
	3 695 899	3 265 564

3 Administrationskostnader

	2008	2007
Kreditupplysning	1 859	4 954
Telefon & porto	11 063	10 949
IT-kostnader	302	302
Styrelsearvode	96 000	85 190
Revisionsarvode	20 648	26 216
Arvode förvaltning	91 030	99 869
Övr förvaltningskostnader	16 376	9 770
Gåvor	0	200
Övr främmande tjänst	0	55 744
Föreningsavgifter	3 513	6 937
	240 791	300 131

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 14%.

Enligt riksdagsbeslut började räntebidragen att avvecklas stegvis från den 1 januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2009 är 10 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om 687 420 kr.

5 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	304 720 000	304 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 720 000	304 720 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 633 342	-3 899 236
Årets avskrivningar	-752 458	-734 106
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 385 800	-4 633 342
Utgående redovisat värde	299 334 200	300 086 658
Taxeringsvärden byggnader	196 800 000	196 800 000
Taxeringsvärden mark	63 008 000	63 008 000
	259 808 000	259 808 000

6 Fastighetsförbättringar

	2008-12-31	2007-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	84 218	84 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 218	84 218
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-67 376	-50 532
Årets avskrivningar	-16 842	-16 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 218	-67 376
Utgående redovisat värde	0	16 842

7 Övriga fordringar

	2008-12-31	2007-12-31
Fordran entreprenör	0	22 678
Fordran skattekonto	75 724	750 644
	75 724	773 322

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Trygg-Hansa	0	96 963
Comhem	0	109 951
UBC	0	24 878
Upplupna räntebidrag	80 199	77 787
	80 199	309 579

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	1 832 000	2 220 174	1 517 358
Disposition av föregående års resultat:			779 500	737 858	-1 517 358
Årets resultat					-53 839
Belopp vid årets utgång	222 048 000	24 672 000	2 611 500	2 958 032	-53 839

10 Långfristiga skulder

	2008-12-31	2007-12-31
Stadshypotek AB, löst under året	0	51 800 000
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	70 726 000	71 076 000
Nordea Hypotek AB, rörlig ränta	51 400 000	0
Avgår kortfristig del av lån	-750 000	-750 000
	121 376 000	122 126 000

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Sita	28 571	21 304
I.T.K.	0	3 907
JP Schweitz entreprenad	3 746	2 750
Norrenergi AB	140 544	137 254
Fortum	107 721	177 094
Vattenfall	0	28 073
Cemi Förvaltning	17 346	28 990
UBC	0	8 714
Skarings	0	22 719
Vi i Frösunda	0	1 712
Upplupna rev.arvoden	23 500	26 260
Upplupna styrelsearv	48 000	39 292
Upplupna soc.avgift	15 082	12 738
Upplupna utg.räntor	552 476	202 384
Förskottsbet. intäkt	726 414	718 835
	1 663 400	1 432 026

Solna den

Frans Benson

Carita Wickström

Robert Skoog

Michael Sarabi

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Niklas Jonsson
Godkänd revisor