

BRF POMONA

Org nr 769601-8808

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2003

Styrelsen för Brf Pomona, Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2003.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-10-09 enligt köpekontrakt fastigheten Solna Befästningskullen 5 i Solna kommun.

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

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

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 141 090 000 kr varav markvärdet motsvarar 37 590 000 kr och byggnadsvärdet 103 500 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring via ett gruppavtal genom UBC.

Fastighetsförvaltning

Entreprenören, NCC Boende Stockholm, svarade för alla kostnader och intäkter fram till den 31 maj 2003 då entreprenaden avslutades.

Förvaltnings- och skötselavtal som den tidigare styrelsen ingått har övertagits och löper alltså vidare, såsom med SLB om fastighetsskötseln och med UBC om den ekonomiska förvaltningen. Möten med dessa uppdragstagare har hållits. Styrelsen har tecknat ett nytt elavtal med Vattenfall, som bör sänka den totala årskostnaden för elström med c:a 115.000 kr.

Föreningsfrågor

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

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 18 928 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har bekantat sig med fastigheten och övertagit alla handlingar rörande föreningen. Dessa har arkiverats i föreningens lilla sammanträdeslokal på Pomonagatan 4. Kontakt har också etablerats med våra lokalhyresgäster vars avtal vi övertagit från NCC.

En s k Trivselgrupp har tillsatts för att bearbeta och tillvarata medlemmarnas önskemål ifråga om gårdens och trapphusens utformning och utsmyckning mm. Gruppen ordnade en välbesökt städdag den 9 november då en mängd lökar planterades, gård, soprum och cykelrum städades av mm. En ny sådan dag ordnas till våren då också växter skall planteras.

Bostadsföreningarna i Frösunda samarbetar i frågor av gemensamt intresse i den s k Frösundadagskommittén och en representant för Pomona har utsetts till denna kommitté

Fastigheten är ännu under byggaranti och slutbesiktning skall ske i oktober. Styrelsen kommer vid denna att ta upp diverse byggtekniska frågor som aktualiserats såsom kärvande balkongdörrar, garagegolvs utförande mm.

Vid årsstämman kommer förslag om ändring av föreningens stadgar att läggas fram för medlemmarnas godkännande. Ändringarna genomförs i huvudsak för att anpassa stadgarna till de förändringar som gjorts i Lagen om Bostadsrättsföreningar. Närmare information om föreslagna ändringar lämnas separat i samband med kallelsen till stämman.

Arbete med att sammanställa gemensamma ordningsregler har inletts.

För att hålla medlemmarna bättre informerade om aktuella frågor och om styrelsens verksamhet har beslutats att c:a 10 ggr/år ge ut ett informationsblad som anslås i trapphusen. Styrelsen överväger också att upprätta en egen hemsida och ev sprida information med e-post till de medlemmar som skulle vara intresserade av detta.

Styrelsen har sedan nyåret en egen e-postadress: styrelsen@pomona.home.se

Nyckeltal	2003
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 497
Fastighetens belåningsgrad %	34,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	580

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Vid årsstämman på Scandic Järva Krog den 30 juni 2003 kunde de boende medlemmarna för första gången välja en egen styrelse. Styrelsen valdes på ett år.

Styrelsen konstituerade sig samtidigt enligt följande:

Ordf: Lennart Nilsson, Frögatan 1
Vice ordf: Martin Karlsson, Signe Tillischgatan 4
Kassör: Magnus Schön, GIII:s Boulevard 41
Skr: Tora Liliedahl, Frögatan 1
Ledamot: Sven Riddarström, Frögatan 1

Suppleanter:

Hans Bundgaard, Pomonagatan 2
Börje Norberg, GIII:s Boulevard 39
Carita Wickström, Frögatan 1

Till suppleant valdes också Anders Falkgren, NCC, för att få en kontinuitet till företaget som svarat för byggnationen och den tidigare förvaltningen.

Revisorer

Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/ Robert Holm

Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/ Bertil Johanson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2000-10-10.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningen övertog förvaltningen från byggtreprenören, NCC AB, från den 1 juni 2003 och således omfattar resultaträkningen tidsperioden från och med den 1 juni 2003 till och med den 31 december 2003.

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 131 476 000 kr, lånen är fördelade på tre olika lån placerade hos Stadshypotek AB. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av tilläggsupplysningarna. Föreningen gjorde en extra amortering om 2.000.000 kronor i december 2003.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

årets vinst	462 404
disponeras så att	
i ny räkning överföres	462 404

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

RESULTATRÄKNING	NOT	030101 -031231	020101 -021231
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning			
Årsavgifter		4 658 654	0
Hysesintäkter		1 035 269	0
Övriga rörelseintäkter		301 188	0
Summa nettoomsättning		5 995 111	0
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll	1	-33 355	0
Driftskostnader	2	-1 667 420	0
Administrationskostnader	3	-123 840	0
Personalkostnader	4	-6 096	0
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 830 711	0
Avskrivningar			
Avskrivning byggnad		-1 226 816	0
Summa avskrivningar		-1 226 816	0
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		2 937 584	0
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		82 657	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-3 137 397	0
Räntebidrag	5	922 660	0
Summa kapitalnetto		-2 132 080	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		805 504	0
Skatt			
Inkomstskatt		-343 100	0
ÅRETS RESULTAT		462 404	0

BALANSRÄKNING	NOT	031231	021231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	6	303 493 184	289 421 581
Mark		75 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		378 493 184	289 421 581
Summa anläggningstillgångar		378 493 184	289 421 581
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		5 836	0
Hyses- och avgiftsfordringar		177 821	15 510
Övriga fordringar	7	1 650 351	13 082 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	499 406	0
Avräkningskonto, förvaltare		831 507	14 160 484
Summa kortfristiga fordringar		3 164 921	27 258 203
Summa omsättningstillgångar		3 164 921	27 258 203
SUMMA TILLGÅNGAR		381 658 105	316 679 784
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		222 048 000	158 018 603
Upplåtelseavgift		24 672 000	0
Summa bundet eget kapital		246 720 000	158 018 603
<u>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</u>			
Årets resultat		462 404	0
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		462 404	0
Summa eget kapital		247 182 404	158 018 603

BALANSRÄKNING

NOT

031231

021231

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	130 440 376	0
Byggnadskreditiv		0	144 082 209
Summa långfristiga skulder		130 440 376	144 082 209

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån		1 035 624	0
Förutbetalda årsavgifter/hyror		676 677	418 488
Leverantörsskulder		109 361	0
Skatteskulder		1 300 072	0
Övriga skulder		41 217	14 160 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	872 375	0
Summa kortfristiga skulder		4 035 326	14 578 972

Summa skulder

134 475 702 **158 661 181**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

381 658 105 **316 679 784**

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		134 000 000	0
------------------------	--	-------------	---

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

NOTER

Värderingsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.
Byggnadens avskrivningsplan baseras på en 80-årig annuitetsplan.

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.

1 Reparationer och underhåll

	2003	2002
Underhåll fastighet	17 804	0
Reparationer hiss	1 844	0
Hiss, besiktning	6 131	0
Hiss, larmavtal	290	0
Underhåll tvättstuga	3 081	0
Trädgårdskostnader	662	0
Underhåll, övr utg	3 543	0
	33 355	0

2 Driftskostnader

	2003	2002
Fastighetsskötsel	175 713	0
Sotning	3 757	0
El	523 378	0
Uppvärmning	455 026	0
Vatten	100 424	0
Sophämtning	197 992	0
Fastighetsförsäkring	64 750	0
Självrisk	7 700	0
Kabel-TV	123 632	0
Förbruknings invent.	2 867	0
Förbrukningsmaterial	12 182	0
	1 667 421	0

3 Administrationskostnader

	2003	2002
Kronofogdekostnader	645	0
Kreditupplysning	700	0
Telefon & porto	1 274	0
IT-kostnader	1 238	0
Styrelsearvode	30 000	0
Revisionsarvode	25 000	0
Arvode förvaltning	52 681	0
Övr förvaltningskost	12 302	0
	123 840	0

4 Personalkostnader

	2003	2002
Löner, ersättningar och sociala kostnader		
Övriga sociala kostnader	6 096	0

Avser sociala kostnader på styrelsearvode.

5 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 är 30%.

6 Byggnad

	031231	021231
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	289 421 581	120 000 000
Inköp	15 298 419	169 421 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 720 000	289 421 581
Akkumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 226 816	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 226 816	0
Utgående planenligt restvärde	303 493 184	289 421 581
Taxeringsvärden byggnader	103 500 000	0
Taxeringsvärden mark	37 590 000	0
	141 090 000	0

7 Övriga fordringar

	031231	021231
Fordran entreprenör	1 650 345	13 082 209
Fordran skattekonto	6	0
	1 650 351	13 082 209

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	031231	021231
SLB Fastighetsservice AB	26 297	0
If fastighetsförsäkring	107 034	0
UPC	110 796	0
UBC	21 918	0
Boverket, räntebidrag	233 361	0
	499 406	0

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	158 018 603		
Ökning av insatskapital	64 029 397	24 672 000	
Årets resultat			462 404
Belopp vid årets utgång	222 048 000	24 672 000	462 404

10 Långfristiga skulder

	031231	021231
Lån		
Stadshypotek AB 3,57 % ffd 040601	38 076 000	0
Stadshypotek AB 3,93 % ffd 060601	40 000 000	0
Stadshypotek AB 4,32 % ffd 080601	53 400 000	0
Byggnadskreditiv	0	144 082 209
Avgår kortfristig del av lån	-1 035 624	0
	130 440 376	144 082 209

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	031231	021231
Sita	41 515	0
SLB Fastighetsservice AB	19 092	0
I.T.K. AB	1 844	0
Norrenergi AB	151 788	0
UBC	690	0
Vattenfall	182 376	0
Upplupna rev.arvoden	25 000	0
Upplupna styrelsearv	22 008	0
Upplupna soc.avgift	6 096	0
Upplupna utg.räntor	421 966	0
	872 375	0

Solna den

Lennart Nilsson

Tora Liliedahl

Sven Ridderström

Magnus Schön

Martin Karlsson

REVISORSPÅTECKNING

Vår revisionsberättelse har avgivits
Öhrlings PricewaterhouseCoopers

Robert Holm
Auktoriserad revisor