

Årsredovisning

för

Brf Pomona

769601-8808

Räkenskapsåret

2005

11/15
1/15

Styrelsen för Brf Pomona, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2005.

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 201 276 000 kr varav markvärdet motsvarar 56 276 000 kr och byggnadsvärdet 145 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If skadeförsäkring via ett gruppavtal genom UBC. I syfte att få ett heltäckande försäkringsskydd för alla medlemmar har föreningen dessutom tecknat ett tillägg om gruppobostadsrättstilläggsförsäkring i anslutning till fastighetsförsäkringen i If.

Fastighetsförvaltning

Uppsala Bostadsföreningars Centralförening Ek. För., UBC, har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av SLB Fastighetsservice AB och lokalvården av Bröderna Skarings Fönsterputs & Städ.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 228 (224) medlemmar fördelade på 137 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 16 (12) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 20 816 (20 120) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten och tre informationsblad har publicerats.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning genomfördes under hösten 2004 av besiktningsman Jan Eriksson och dennes biträden inom relevanta specialistområden. Därefter begärde entreprenören överbesiktning av garantibesiktningen. Föreningen gjorde därefter en överenskommelse med NCC om garantiåtgärder under kv1. Garantiåtgärderna har därefter väsentligen genomförts under året.

En av garantiåtgärderna var utredning av sprickbildningar i garaget. På grund av sjukdom startade utredningen först efter sommaren och blev inte färdig under året.

Föreningens hemsida började publiceras under hösten 2004. Informationen har därefter utökats i flera steg. Många medlemmar har därefter registrerat sin e-postadress för att få informationen i digital form. På hemsidan finns bland annat föreningens ordningsregler och kontaktuppgifter.

Under året har föreningen stadgeenligt utarbetat en underhållsplan med hjälp av Oksätra konsult som har ett kostnadseffektivt samarbetsavtal med föreningens ekonomiska förvaltare UBC avseende utarbetande av underhållsplaner. Avsättningen till fond för underhåll i föreningens bokslut kommande underhållsbehov baseras på underhållsplanen.

Föreningens avtal om baspaket för TV har omförhandlats och med hjälp av försäkringsmäklare har föreningens fastighetsförsäkring placerats hos Trygg-Hansa. Sammantaget innebar förändringarna kostnadsbesparingar på ca 50000 SEK.

Vid årsstämman 2005 beslutades att vidta åtgärder för att stävja ordningsproblemen i trapphusen och på innergården. En ny sexsiffrig portkod gjorde att antalet icke boende som vistades i trapphusen har minskat väsentligt. Skyltar som markerar att innergården är för boende i föreningen har minskat såväl gående över gräsmattan som fotbollar i blomrabatterna.

Soprummen har fått ny skyltning som förbättrat kvaliteten i sopsorteringen. Vissa medlemmar använder dock fortfarande soprummen för grovsopor med dryga kostnader för bortforsling som resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter offertintagning och referenstagning har föreningen bytt teknisk förvaltare till Solnaföretaget CEMI förvaltning & Entreprenad från 1 januari 2006.

Låneskulden avses att under mars 2006 amorteras med 1.5 miljoner utöver amorteringsplan.

Nyckeltal	2005	2004	2003
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	9 309	9 367	9 497
Fastighetens belåningsgrad %	33,8	34,0	34,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	580	580	580

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2005-05-18 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Kåre Gustafsson	Ordförande
Martin Karlsson	Vice ordförande
Kerstin Schnell	Kassör
Carita Wickström	Sekreterare
Hans Bundgaard	Ledamot
Philip Leiser	Suppleant
Robert Skog	Suppleant
Camilla O'Reilly	Suppleant

Revisorer

Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/ Robert Holm

Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB/ Bertil Johanson

Valberedning

Tora Liliedahl sammankallande
Sven Riddarström
Börje Norberg

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 128 876 000 kr (129 676 000), lånen är fördelade på tre olika lån varav två lån är placerade hos Stadshypotek AB och ett lån är placerat hos Nordea Hypotek AB. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av tilläggsupplysningarna.

Föreningen har tecknat en ränteswap med löptid till 100713 avseende fastighetslånet som förfaller 060601.

Alternativet var att teckna ett nytt lån till fast ränta och invänta omläggning till 060601. Kombinationen ränteswap och rörligt lån kombinerar lång fast ränta och billig kort finansiering. Genom att göra detta spreds 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	882 702
årets vinst	1 217 693
	2 100 395

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	614 000
i ny räkning överföres	1 486 395
	2 100 395

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

Resultaträkning	Not	2005-01-01 -2005-12-31	2003-06-01 -2004-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 030 292	8 030 292
Hysesintäkter		1 799 997	1 794 328
Övriga rörelseintäkter		691 229	715 982
Summa nettoomsättning		10 521 518	10 540 602
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-452 039	-111 313
Driftskostnader	2	-3 351 260	-3 159 719
Administrationskostnader	3	-341 223	-405 338
Personalkostnader		-19 714	-19 463
Fastighetsskatt		-62 760	-62 758
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-4 226 996	-3 758 591
Avskrivning byggnad		-698 732	-1 257 487
Avskrivningar övrigt		-16 844	-16 844
Summa avskrivningar		-715 576	-1 274 331
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		5 578 946	5 507 680
Ränteintäkter		8 207	17 348
Räntekostnader		-5 074 878	-5 062 793
Räntebidrag	4	1 400 164	1 166 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 651	-60
Summa kapitalnetto		-3 697 158	-3 878 702
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 881 788	1 628 978
Inkomstskatt		-664 095	-604 680
ÅRETS RESULTAT		1 217 693	1 024 298

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	5	301 536 965	302 235 697
Fastighetsförbättringar	6	50 530	67 374
Mark		75 000 000	75 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		376 587 495	377 303 071
Summa anläggningstillgångar		376 587 495	377 303 071
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		0	181 121
Hyses- och avgiftsfordringar		151 384	178 403
Övriga fordringar	7	1 640 299	988 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	232 667	362 677
Avräkningskonto förvaltare		2 880 964	2 629 753
Summa kortfristiga fordringar		4 905 314	4 340 303
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		6 928	5 869
Summa kassa och bank		6 928	5 869
Summa omsättningstillgångar		4 912 242	4 346 172
SUMMA TILLGÅNGAR		381 499 737	381 649 243

KS
JK
AK

Balansräkning	Not	2005-12-31	2004-12-31
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		604 000	0
Summa bundet eget kapital		247 324 000	246 720 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		882 702	462 404
Årets resultat		1 217 693	1 024 298
Summa fritt eget kapital		2 100 395	1 486 702
Summa eget kapital		249 424 395	248 206 702
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		128 076 000	128 876 000
Summa långfristiga skulder		128 076 000	128 876 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		800 000	800 000
Leverantörsskulder		281 895	316 157
Skatteskulder		1 394 295	1 972 510
Övriga skulder		58 096	47 776
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 465 056	1 430 098
Summa kortfristiga skulder		3 999 342	4 566 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		381 499 737	381 649 243
Ställda säkerheter			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		134 000 000	134 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Pomona
769601-8808

8(14)

		2005-01-01 -2005-12-31	2004-01-01 -2004-12-31
Kassaflödesanalys	Not		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 881 789	1 628 978
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, avskrivningar m.m		715 576	1 274 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 597 365	2 903 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av skatteskuld/-fordran		-1 242 310	67 758
Förändring av kortfristiga fordringar		-313 800	622 864
Förändring av kortfristiga skulder		11 015	94 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 052 270	3 688 333
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-84 218
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-84 218
Finansieringsverksamheten			
Förändring av upptagna lån		-800 000	-1 800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-800 000	-1 800 000
Årets kassaflöde		252 270	1 804 115
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 635 622	831 507
Likvida medel vid årets slut		2 887 892	2 635 622

KS
703
K
K

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.

I kassaflödesanalysen ingår i likvida medel avräkningskonto hos föreningens ekonomiska förvaltare. I balansräkningen redovisas avräkningskontot som en kortfristig fordran.

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. Då föreningen under år 2005 har upprättat en underhållsplan och gör avsättning till fonden för yttre underhåll med denna så har föreningen ändrat sin plan för avskrivning från en 80-årig till en 100-årig annuitetsplan.

Noter

Avskrivningar

Nedanstående avskrivningssatser har använts:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnaden skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets amortering	0,23 %
Fastighetsförbättringar	20 %

Brf Pomona
769601-8808

10(14)

1 Reparationer och underhåll

	2005	2004
Underhåll fastighet	163 112	51 349
Reparationer hiss	82 845	11 008
Hiss, besiktning	7 716	6 503
Underhåll tvättstuga	8 597	723
Trädgårdskostnader	294	14 544
Underhåll, övr utg	165 285	25 349
Hiss, serviceavtal	22 090	1 837
Självrisk	2 100	0
	452 039	111 313

2 Driftskostnader

	2005	2004
Fastighetsskötsel	196 600	315 566
El	1 006 861	953 689
Uppvärmning	990 860	985 909
Vatten	286 921	333 213
Sophämtning	237 674	199 264
Fastighetsförsäkring	119 053	107 034
Kabel-TV	252 370	236 426
Förbruknings invent.	5 002	1 812
Förbrukningsmaterial	38 335	26 806
Snöröjning/sandning	8 579	0
Städning Entreprenad	209 006	0
	3 351 261	3 159 719

K1
BR
HK

3 Administrationskostnader

	2005	2004
Kreditupplysning	3 343	2 377
Telefon & porto	11 822	3 080
Styrelsearvode	78 026	30 000
Revisionsarvode	24 022	23 214
Arvode förvaltning	80 503	89 550
Övr förvaltningskostnader	17 423	114 460
Lokalhyra	0	1 238
Gåvor	0	198
Advokat- o rättegkos	124 284	139 422
Föreningsavgifter	1 800	1 800
	341 223	405 339

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 är 30%.

5 Byggnad

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	304 720 000	304 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 720 000	304 720 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 484 303	-1 226 816
Årets avskrivningar	-698 732	-1 257 487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 183 035	-2 484 303
Utgående redovisat värde	301 536 965	302 235 697
Taxeringsvärden byggnader	145 000 000	145 000 000
Taxeringsvärden mark	56 276 000	56 276 000
	201 276 000	201 276 000

Brf Pomona
769601-8808

12(14)

6 Fastighetsförbättringar

	2005-12-31	2004-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	84 218	0
Inköp, lekutrustning	0	84 218
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 218	84 218
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-16 844	0
Årets avskrivningar	-16 844	-16 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 688	-16 844
Utgående redovisat värde	50 530	67 374

7 Övriga fordringar

	2005-12-31	2004-12-31
Fordran entreprenör	961 972	975 378
Fordran skattekonto	678 327	12 971
	1 640 299	988 349

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
If fastighetsförsäkring	0	105 353
UPC	82 445	118 320
UBC	24 135	22 324
ITK	9 407	0
Upplupna räntebidrag	116 680	116 680
	232 667	362 677

9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 048 000	24 672 000		462 404	1 024 298
Disposition av föregående års resultat			604 000	420 298	-1 024 298
Årets resultat					1 217 693
Belopp vid årets utgång	222 048 000	24 672 000	604 000	882 702	1 217 693

K.
H.
H.

Brf Pomona
769601-8808

13(14)

10 Långfristiga skulder

	2005-12-31	2004-12-31
Stadshypotek AB 3,93 % ffd 060601	39 200 000	39 600 000
Stadshypotek AB 4,32 % ffd 080601	52 600 000	53 000 000
Nordea Hypotek AB, rörlig 3- månadersränta	37 076 000	37 076 000
Avgår kortfristig del av lån	-800 000	-800 000
	128 076 000	128 876 000



11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2005-12-31	2004-12-31
Sita	26 901	0
SLB Fastighetsservice AB	4 175	17 321
I.T.K. AB	0	1 837
Norrenergi AB	141 265	135 741
Fortum	83 435	0
Vattenfall	31 427	106 895
Solna Stad	0	17 927
Upplupna rev.arvoden	24 500	25 000
Upplupna styrelsearv	0	30 000
Upplupna soc.avgift	11 807	8 310
Upplupna utg.räntor	349 341	353 914
Förutb. årsavgifter	792 204	733 153
	1 465 055	1 430 098

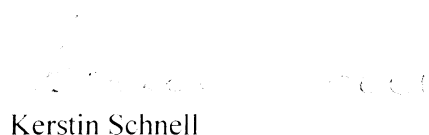
Solna den



Kåre Gustafsson



Martin Karlsson



Kerstin Schnell



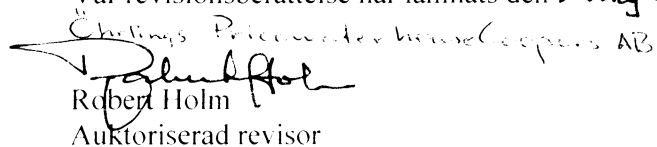
Hans Bundgaard



Carita Wickström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2006



Robert Holm
Auktoriserad 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 2005. 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 de 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 9 maj 2006

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Robert Holm

Auktoriserad revisor