

Styrelsen för Brf Pomona, som står för denna årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten
Förvaltningsberättelsen har till syfte att ge en översikt över Brf Pomonas verksamhet under räkenskapsåret 2010. Berättelsen innehåller också uppgifter om Brf Pomonas ekonomiska situation och om Brf Pomonas verksamhet under året. Berättelsen är utarbetad av styrelsen för Brf Pomona och är en del av årsredovisningen för räkenskapsåret 2010.

Årsredovisning

för

Brf Pomona

769601-8808

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Brf Pomona, Solna stad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

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 246 544 000 kr varav markvärdet motsvarar 70 344 000 kr och byggnadsvärdet 176 200 000 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 AB och lokalvården av Bröderna Skarings Fönsterputs & Städ.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 210 (207) medlemmar fördelade på 137 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (19) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris om 30 749 (30 941) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen lade under året om låneportföljen och upphandlade ny bankförbindelse - Handelsbanken.

Omlackering av samtliga entrédörrar genomfördes.

Renovering och ommålning av samtliga soprumsgolv har också gjorts under året.

En större vattenläcka inträffade på G III:s boulevard 39 strax före midsommar. Ett flertal lägenheter påverkades och har fuktsanerats. Reparationen slutfördes i slutet av 2010 med endast smärre justeringar kvar att åtgärda.

Ny städfirma upphandlades och påbörjade sitt uppdrag den 1 januari 2011.

Efter beslut på årsstämman formerades en trädgårdsgrupp som tog fram förslag till lösning för att förhindra genomgång över gården/gräsmattan. Besluts att bygga en gärdesgård som sattes upp under året. Lösningen har fungerat bra.

Arbete inleddes för att upphandla målning av trapphus och hissar som eventuellt kommer att genomföras under 2011. Expertis har också kontaktats för att besiktiga och ta fram eventuella nödvändiga åtgärder för att säkra fastighetens ytskikt.

Därutöver har i förberedande syfte offert för optimering av värmesystemet inhämtats.

Fastigheten är i gott skick men några saker behöver utredas så att problem på sikt undviks - exempelvis vad gäller ytskikt och vissa installationer som hänger samman med verksamheten vid de restauranger som finns i fastigheten.

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007	2006
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång	8 647	8 767	8 821	8 875	9 024
Fastighetens belåningsgrad %	31,74	32,18	32,4	32,5	33,0
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	592	592	592	592	592

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2010-05-27 och påföljande konstituerande möte haft följande sammansättning:

Frans Benson	Ordförande
Unni Åström	Vice ordförande
Carita Wickström	Sekreterare
Anna Sahlström	Kassör
Michael Sarabi	Ledamot
Kent-Rune Sjöholm	Suppleant
Peder Wadman	Suppleant
Katarina Victorin	Suppleant
Ulf Olsson	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda möten.

Revisor

Niklas Jonsson
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Hans Bundgaard, sammankallande
Kåre Gustafsson
Robert Skoog

Föreningens stadgar

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

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 119 713 500 kr (121 376 000), fördelat på tre olika lån placerade hos Handelsbanken. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av tilläggsupplysningarna.

Under året har lånen flyttats från Nordea till Handelsbanken.

Föreningen har tecknat ränteswap hos Nordea avseende fastighetslånen. 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.

Föreningen hade 2010-12-31 endast en ränteswap som förfaller 1 juni 2011.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 345 659
årets vinst	990 799
	3 336 458

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	739 600
av yttre fonden ianspråktas	- 293 631
i ny räkning överföres	2 890 489
	3 336 458

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		8 190 804	8 190 804
Hysesintäkter		1 905 928	1 930 417
Övriga rörelseintäkter		933 943	611 839
Summa nettoomsättning		11 030 675	10 733 060
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer och underhåll	1	-521 121	-980 857
Periodiskt underhåll		-293 631	0
Driftskostnader	2	-4 754 737	-4 143 050
Administrationskostnader	3	-281 023	-275 680
Personalkostnader		-27 551	-27 518
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-182 846	-165 210
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-6 060 909	-5 592 315
Avskrivning byggnad	4	-790 551	-771 270
Avskrivningar övrigt	5	-68 597	-68 597
Summa avskrivningar		-859 148	-839 867
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		4 110 618	4 300 878
Ränteintäkter		14 026	12 581
Räntekostnader		-3 614 701	-3 995 173
Räntebidrag	6	481 192	687 420
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336	-5 239
Summa kapitalnetto		-3 119 819	-3 300 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		990 799	1 000 467
ÅRETS RESULTAT		990 799	1 000 467

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	297 772 379	298 562 930
Mark		75 000 000	75 000 000
Bredband	5	205 790	274 387
Summa materiella anläggningstillgångar		372 978 169	373 837 317
Summa anläggningstillgångar		372 978 169	373 837 317
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		11 265	6 625
Hyses- och avgiftsfordringar		7 482	1 916
Övriga fordringar	7	184 443	292 359
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	277 338	134 916
Avräkningskonto förvaltare		3 049 528	2 741 166
Summa kortfristiga fordringar		3 530 056	3 176 982
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		47 332	155 864
Summa kassa och bank		47 332	155 864
Summa omsättningstillgångar		3 577 388	3 332 846
SUMMA TILLGÅNGAR		376 555 557	377 170 163

Balansräkning

Not 2010-12-31 2009-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

9

Bundet eget kapital

Insatskapital	222 048 000	222 048 000
Upplåtelseavgift	24 672 000	24 672 000
Föreningens fond för yttre underhåll	4 170 500	3 391 000
Summa bundet eget kapital	250 890 500	250 111 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 345 659	2 124 693
Årets resultat	990 799	1 000 467
Summa fritt eget kapital	3 336 458	3 125 160

Summa eget kapital 254 226 958 253 236 160

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut	118 963 500	120 626 000
Summa långfristiga skulder	118 963 500	120 626 000

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	750 000	750 000
Leverantörsskulder	545 780	427 796
Skatteskulder	348 058	440 969
Övriga skulder	66 549	71 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 654 712	1 618 166
Summa kortfristiga skulder	3 365 099	3 308 003

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 376 555 557 377 170 163

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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 %
Bredband	20 %

1 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Reparationer fastighet	378 938	577 001
Reparationer hiss	66 490	46 898
Hiss, besiktning	9 165	8 917
Underhåll tvättstuga	12 748	3 866
Trädgårdskostnader	16 010	23 320
Hiss, serviceavtal	25 204	26 666
Reparationer ventilation	12 566	185 201
OVK-besiktning	0	108 988
	521 121	980 857

2 Driftskostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel	102 964	89 723
Sotning	12 367	13 283
El	1 494 103	1 273 898
Uppvärmning	1 443 019	1 207 273
Vatten	251 873	261 342
Sophämtning	309 905	304 342
Fastighetsförsäkring	105 623	96 359
Kabel-TV	325 313	369 313
Förbrukningsmaterial	48 558	30 853
Snöröjning/sandning	137 791	38 636
Städning Entreprenad	272 800	263 700
Trädgårdsskötsel	180 635	167 502
Självrisk	21 200	0
Städning utöver avtal	0	26 826
Bredband	48 586	0
	4 754 737	4 143 050

3 Administrationskostnader

	2010	2009
Kreditupplysning	3 709	5 064
Telefon & porto	13 610	10 752
IT-kostnader	425	150
Styrelsearvode	93 704	93 800
Revisionsarvode	26 254	26 469
Arvode förvaltning	111 341	95 365
Övr förvaltningskostnader	20 350	27 883
Ek.förv. uppdrag utöver avtal	3 424	7 261
Bankkostnader	600	600
Övr främmande tjänster	2 414	3 111
Föreningsavgifter	5 193	5 225
	281 024	275 680

4 Byggnad

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	304 720 000	304 720 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 720 000	304 720 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-6 157 070	-5 385 800
Årets avskrivningar	-790 551	-771 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 947 621	-6 157 070
Utgående redovisat värde	297 772 379	298 562 930
Taxeringsvärden byggnader	176 200 000	196 800 000
Taxeringsvärden mark	70 344 000	63 008 000
	246 544 000	259 808 000

5 Bredband

	2010	2009
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	342 984	0
Inköp	0	342 984
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	342 984	342 984
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-68 597	0
Årets avskrivningar	-68 597	-68 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-137 194	-68 597
Utgående balans	205 790	274 387

6 Räntebidrag

Räntebidrag lämnas med en procentuell andel av ett bestämt bidragsunderlag, 120 600 000 kr. Denna procentuella andel var vid årets utgång 7% (10% år 2009)

Enligt riksdagsbeslut började räntebidragen att avvecklas stegvis från den 1 januari 2007. Avtrappningen sker under åren 2007-2011. Föreningens procentuella andel för år 2011 är 4 % vilket kommer att ge ett räntebidrag om ca 44 000 kr.

7 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran skattekonto	183 311	292 359
Övr kortf fordringar	1 132	0
	184 443	292 359

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Trygg-Hansa	111 792	0
Comhem	57 597	0
UBC	31 608	30 911
ITK	0	10 477
Ownit	36 242	36 242
Upplupna räntebidrag	40 099	57 285
	277 338	134 915

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	3 391 000	2 124 693	1 000 467
Disposition av föregående års resultat:			779 500	220 967	-1 000 467
Årets resultat					990 799
Belopp vid årets utgång	222 048 000	24 672 000	4 170 500	2 345 660	990 799

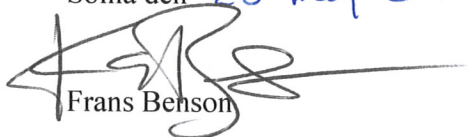
10 Långfristiga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Nordea Hypotek AB, löst under året	0	70 376 000
Nordea Hypotek AB, löst under året	0	51 000 000
Handelsbanken 345682 2,49% ffd 110317	60 088 500	0
Handelsbanken 345683 2,52% ffd 130601	30 000 000	0
Handelsbanken 345684 3,26% ffd 150601	29 625 000	0
Kortfristig del lån	-750 000	-750 000
	118 963 500	120 626 000

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

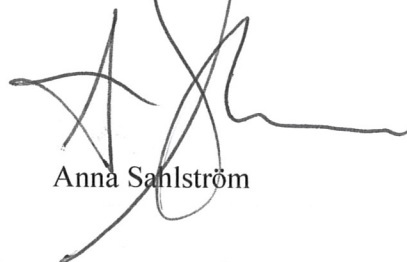
	2010-12-31	2009-12-31
Sita	37 442	38 004
I.T.K.	2 148	0
Norrenergi AB	232 736	181 655
Fortum	151 917	115 253
Vattenfall	36 524	34 717
Cemi Förvaltning	5 500	36 201
UBC	1 548	0
Storholmen Teknik	87 161	22 054
Upplupna rev.arvoden	28 500	20 700
Upplupna styrelsearv	51 097	50 900
Upplupna soc.avgift	16 055	15 993
Upplupna utg.räntor	54 030	309 635
Förskottsbet. intäkt	856 630	793 055
	1 561 288	1 618 167

Solna den 23 maj 2011


Frans Benson

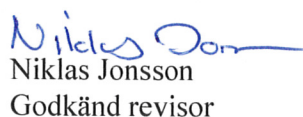

Unni Åström


Carita Wickström


Anna Sahlström


Michael Sarabi

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 23 maj 2011
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


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 2010. 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 stiftelsens 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 23 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor

