

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pomona

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-05 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Befästningskullen 5	2002	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

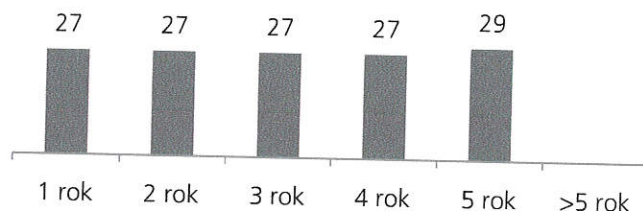
Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 14 511 kvadratmeter, varav 13 844 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 667 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 137 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2025.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 137 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 15 överlåtits under året.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jan Peder Wadman	Ordförande
Unni Åström	Vice ordförande
Karin Anna Helena Sahlström	Kassör
Frans Åke Arthur Benson	Ledamot
Kent Rune Emanuel Sjöholm	Ledamot
John Erik Gustav Severinsson	Suppleant
Stig Johan Inge Johansson	Suppleant
Maria Helena Kristina Eriksson	Suppleant
Ulf Johan Olsson	Suppleant
Kent Niklas Jonsson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Anna Helena Sahlström, Kent Rune Emanuel Sjöholm, Unni Åström, Ulf Johan Olsson, Jan Peder Wadman, Maria Helena Kristina Eriksson, Stig Johan Inge Johansson och John Erik Gustav Severinsson

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kent Niklas Jonsson	Ordinarie Extern	Öhlings PricewaterhouseCooper AB
---------------------	------------------	----------------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten är i gott skick och ett antal underhållsåtgärder är planerade för att säkra ett gott skick över lång tid.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Två trapphus Pomonagatan 4 och GIII: S blvd 43 målades om under året och ommålning av ytterligare två trapphus kommer att genomföras under 2013.

Efter besiktning har styrelsen skrivit till NCC med krav på garantiåtgärder gällande tätning terrasser, entrégolv på Pomonagatan 2, skador på plåtväggen i garaget och avlopp samt åtgärder av skadorna på fasaderna.

Pumpgropen under Restaurang the Port har ställt till problem under året med läckage men orsaken har identifierats och åtgärdats. Detta gäller även motsvarande installation på G III:s blvd 41.

Inventering av soprum har skett och sortering av matavfall och metall har påbörjats under 2012 i enlighet med stämmobeslut 2012. Fortfarande är disciplinen gällande soprummen dålig på många håll med skräpiga soprum som konsekvens samt onödiga kostnader för bortforsling och städning.

Vår nya förvaltare SBC tog över förvaltningen den 1 januari med endast smärre störningar.

Trädgårdsgruppen har fortsatt att försköna innergården samt sett till att plantera blommor vid entréer.

På grund av föreningens goda ekonomi har en extra amortering kunnat genomföras under året.

Inga SWAP-avtal för lånen finns kvar

Ventilationen från pizzerian har byggts om för att minimera störningar från lukt och os.

Efter ombyggnad öppnade vår nya hyresgäst verksamheten under namnet New Port den 21 mars.

Ytterligare ombyggnad av Pizzerians ventilation har skett för att minimera bullerstörning för närboende.

Kontroll av ventilationen, OVK-besiktning har skett under 2012.

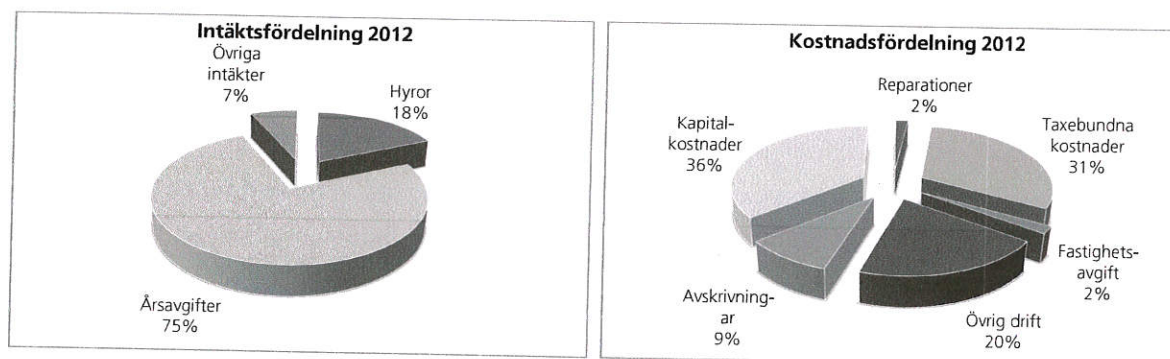
Styrelsen har tecknat avtal om underhåll av föreningens tvättstugor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

NCC har lagt om golvet på Pomonagatan 2. Under våren kommer alla tätningar av betongplattorna på altanerna att besiktigas av NCC för få bättre underlag till beslut om lämpliga åtgärder. Skadorna på fasaderna kommer att åtgärdas när läckagen från altanerna upphört.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 844 kvm bostäder och 667 kvm lokaler.

Nyckeltal	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	592	542
Hyrer/kvm hyresrättsyta	1 860	1 870
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 340	8 449
Elkostnad/kvm totalyta	72	86
Värmekostnad/kvm totalyta	99	87
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	15
Kapitalkostnader/kvm totalyta	245	263

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark och för lokaler så beskattas fastigheten med 1 procent på lokalernas taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat

1 024 949

balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll

2 790 095

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar

-739 632

summa balanserat resultat/ansamlad förlust

3 075 412

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

3 075 412

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	10 164 255	9 481 185
Övriga rörelseintäkter		737 899	989 447
		10 902 154	10 470 632
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-996 412	-589 821
Reparationer		-171 090	-639 661
Periodiskt underhåll		-97 842	-327 514
Taxebundna kostnader		-3 035 807	-3 021 534
Övriga driftskostnader		-493 798	-489 842
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-188 874	-184 695
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-312 009	-257 042
Personalkostnader		-138 744	-134 682
Avskrivningar		-899 170	-878 912
		-6 333 746	-6 523 704
RÖRELSERESULTAT		4 568 409	3 946 929
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 248	221 862
Räntekostnader		-3 548 708	-3 812 387
Räntebidrag		0	274 968
		-3 543 459	-3 315 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 024 949	631 372
SKATT			
Skatt ändrad taxering		0	7 834
		0	7 834
ÅRETS RESULTAT		1 024 949	639 206

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	371 200 087	372 099 257
	371 200 087	372 099 257
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	371 200 087	372 099 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	29 482	78 812
Skattefordringar	0	7 834
Övriga fordringar	261 790	200 829
Förutbetalda kostnader Not 4	223 649	217 472
Upplupna räntebidrag	0	22 914
	514 921	527 861
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	49 201	48 358
SBC klientmedel i SHB	1 906 882	197 334
Avräkningskonto förvaltare	0	1 167 237
	1 956 083	1 412 929
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 471 004	1 940 790
SUMMA TILLGÅNGAR	373 671 091	374 040 047

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		222 048 000	222 048 000
Upplåtelseavgifter		24 672 000	24 672 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	6 095 701	4 616 469
		252 815 701	251 336 469
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 050 463	2 890 489
Årets resultat		1 024 949	639 206
		3 075 412	3 529 695
SUMMA EGET KAPITAL		255 891 113	254 866 164
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	114 713 500	116 213 500
		114 713 500	116 213 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	750 000	750 000
Leverantörsskulder		526 980	248 682
Skatteskulder		373 501	367 541
Övriga kortfristiga skulder		58 270	87 155
Upplupna kostnader	Not 8	560 701	641 312
Förutbetalda intäkter		0	180 872
Förutbetalda avgifter och hyror		797 027	684 820
		3 066 478	2 960 383
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		373 671 091	374 040 047
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	134 000 000	134 000 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2012	2011
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	Enl.avskr.plan	Enl.avskr.plan
Fastighetsförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Bredband	20%	20%

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2012	2011
Årsavgifter	8 202 484	7 508 237
Hysesintäkter	1 961 771	1 972 948
	10 164 255	9 481 185

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	93 288	93 455
Fastighetsskötsel enligt beställning	309 516	805
Fastighetsskötsel gård entreprenad	181 083	208 683
Snöröjning/sandning	60 645	63 878
Städning entreprenad	116 754	147 283
Städning enligt beställning	16 389	8 815
Mattvätt/Hyrmattor	38 399	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	30 328	0
Hissbesiktning	9 289	9 250
Gemensamma utrymmen	250	0
Garage	2 219	0
Gård	13 121	0
Serviceavtal	88 684	23 214
Förbrukningsmateriel	14 114	34 438
Störningsjour och larm	13 045	0
Brandskydd	9 289	0
	996 412	589 821

	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	343 692
Tvättstuga	3 823	3 485
Källare	3 092	0
Entré/trapphus	5 350	0
Lås	6 232	0
VVS	19 960	0
Värmeanläggning/undercentral	17 655	0
Ventilation	25 121	195 390
Elinstallationer	1 061	0
Hiss	71 525	97 095
Balkonger/altaner	4 056	0
Garage/parkering	440	0
Skador/klotter/skadegörelse	10 542	0
Vattenskada	2 233	0
	171 090	639 661
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	299 864
Entré/trapphus	97 842	0
Mark/gård/utemiljö	0	27 650
	97 842	327 514
Taxebundna kostnader		
El	1 043 361	1 245 082
Värme	1 433 941	1 256 161
Vatten	215 540	215 225
Sophämtning/renhållning	309 702	305 066
Grovsopor	33 262	0
	3 035 807	3 021 534
Övriga driftskostnader		
Försäkring	122 963	111 792
Kabel-TV	233 077	232 218
Bredband	137 759	145 832
	493 798	489 842
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	188 874	184 695
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	2 279	2 789
Tele och datakommunikation	2 761	11 246
Juridiska åtgärder	25 761	3 125
Inkassering avgift/hyra	892	0
Revisionsarvode extern revisor	28 862	23 283
Föreningskostnader	0	731
Styrelseomkostnader	4 464	0
Fritids och Trivselkostnader	1 011	0
Förvaltningsarvode	172 486	114 001
Förvaltningsarvoden övriga	35 527	3 215
Administration	7 525	16 539
Korttidsinventarier	17 866	72 914
Konsultarvode	10 775	4 024
Föreningsavgifter	1 800	5 176
	312 009	257 042

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor

Sociala kostnader

2012

2011

109 000

104 106

29 744

30 576

138 744

134 682

Avskrivningar

Byggnad

Förbättringar

830 573

810 315

68 597

68 597

899 170

878 912

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

6 333 746

6 523 704

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

2012-12-31

2011-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

380 147 202

0

Nyanskaffningar

0

380 147 202

Utgående anskaffningsvärde

380 147 202

380 147 202

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början

-8 047 945

0

Årets avskrivningar enligt plan

-899 170

-878 912

Utgående avskrivning enligt plan

-8 947 115

-878 912

Planenligt restvärde vid årets slut

371 200 087

372 099 257

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

75 000 000

75 000 000

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

176 200 000

176 200 000

Taxeringsvärde mark

70 344 000

70 344 000

246 544 000

246 544 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

237 000 000

237 000 000

Lokaler

9 544 000

9 544 000

246 544 000

246 544 000

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Trygg Hansa

129 106

122 963

Comhem

58 301

58 267

Ownit

36 242

36 242

223 649

217 472

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	222 048 000	0	0	222 048 000
Upplåtelseavgifter	24 672 000	0	0	24 672 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	6 095 701	1 479 232	0	4 616 469
Summa bundet eget kapital	252 815 701	1 479 232	0	251 336 469
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 050 463	-1 479 232	639 206	2 890 489
Årets resultat	1 024 949	1 024 949	-639 206	639 206
Summa fritt eget kapital	3 075 412	-454 283	0	3 529 695
Summa eget kapital	255 891 113	1 024 949	0	254 866 164

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	4 616 469	0
Reservering enligt stämmobeslut	739 632	4 170 500
lanspråktagande enligt stadgar	739 600	445 969
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	0	0
	6 095 701	4 616 469

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	2,320 %	57 338 500	58 088 500	2013-03-19
Stadshypotek AB	2,520 %	30 000 000	30 000 000	2013-06-01
Stadshypotek AB	3,260 %	28 125 000	28 875 000	2015-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		115 463 500	116 963 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-750 000	-750 000	
		114 713 500	116 213 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 111 713 500 Kr.

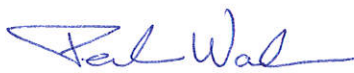
9

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER

	2012-12-31	2011-12-31
Extern revisor	29 000	28 500
Arvoden	49 652	52 000
Sociala avgifter	15 600	16 338
Ränta	40 647	67 802
SITA	44 005	43 330
Norrenergi AB	217 509	162 725
Fortum/Vattenfall	122 371	111 917
Pi-Sa Städ	13 685	14 574
Cemi förvaltning Snöröjning	6 878	0
Storholmen Teknik	21 354	106 728
Cannon	0	294
Ownit Q4 2011	0	37 105
	560 701	641 313

SOLNA den 2 / 5 2013



Jan Peder Wadman
Ordförande



Unni Åström
Vice ordförande



Karin Anna Helena Sahlström
Kassör



Frans Åke Arthur Benson
Ledamot



Kent Rune Emanuel Sjöholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2013
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kent Niklas Jonsson
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pomona, org. nr 769601-8808

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pomona för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pomona för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers


Niklas Jonsson
Godkänd revisor