



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Pomona

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pomona

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2003 och 2023.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplettering till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Frans Åke Arthur Benson	Ledamot
Anastasios Grigoriadis	Ledamot
Nils Olof Nordström	Ledamot
Jerome Gilles Senaneuch	Ledamot
Jan Peder Wadman	Ledamot

Yvonne Anette Berggren	Suppleant
Dole Dusan Dukaric	Suppleant
Nehzat Nanni Nazem	Suppleant

Lämnade uppdraget våren 2017

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Yvonne Anette Berggren, Nehzat Nanni Nazem, Nils Olof Nordström, Jerome Gilles Senaneuch och Jan Peder Wadman.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kent Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

Öhlings PriceWaterhouseCooper AB

Valberedning

Adam Anell

Wendy Broadgate

Hans Bundgaard

Hamid Mortazavi

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Befästningskullen 5	2002	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2002 och består av 1 flerbostadshus.

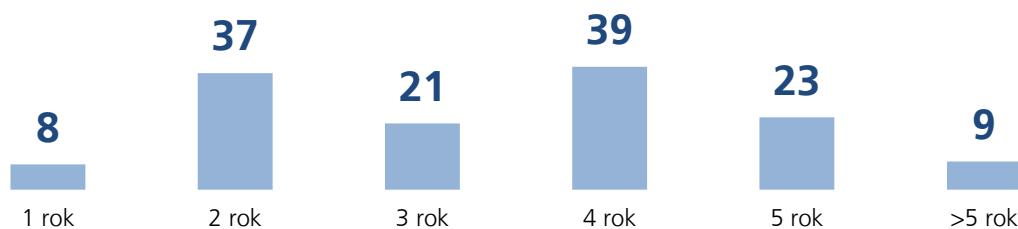
Värdeåret är 2002.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 15 396 m², varav 13 844 m² utgör lägenhetsyta och 1 552 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Garage

Kommentar

Med 58 bilplatser och 7 platser för MC

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003 och sträcker sig fram till 2023. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning av träfasader vid balkonger och under fönstren	2017	Därmed har alla träfasader blivit målade
Ventilationen i restaurangen Indian Plaza är åtgärdad	2017	Enligt brandmyndighetens påpekande
Målning av samtliga entréer	2016	Genomfördes i samband med nya postboxarnas installation
Nya postboxar	2016	Genomfört i samband med projektet för skalskyddet
Nytt skalskydd	2016	En av föreningens större investeringar vad gäller underhåll
Målning av träfasader	2014 - 2017	Träfasaderna vid altanerna. Övriga träfasader målas 2017
Led lampor	2014 - 2016	Installationen av Led lampor slutfördes i början av året
Ommålning av trapphusen	2011 - 2016	Alla trapphus är målade
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av träkonstruktioner på gården	2018	Kommer att ske våren 2018
Målning av tvättstugorna	2018	Detta i anslutning till installation av ny maskinutrustning
Ny maskinutrustning till tvättstugorna	2018	Kommer att ske under våren 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	ekonomisk förvaltning
Cemi	fastighetsförvaltning
HSB Städ	städning
Exista	skalskyddet

Övrig information

Förslaget gällande förbättring av cykelsituationen i föreningen har genomförts genom att göra den senaste cykelrensningen 2017. Vidare flytta det befintliga cykelrummet på G11B41 till styrelsens förråd samt installera krokar på s.k gardinstång för att kunna hänga upp cyklarna och därmed förbättra situationen för medlemmarnas cykelhantering under 2018.

Denna åtgärd under början av 2018 gör det möjligt att flytta restaurangernas förråd till det tidigare cykelrummet vilket syftar till att minska nedsmutsningen av källargångar.

Föreningens ekonomi

Föreningens har gjort en extra amortering på 1 250 000 kr utöver den ordinarie amorteringen på 750 000 kr. För 2017 har föreningen således amorterat 2 000 000 kr.

Styrelsen har sett över föreningens amorteringsplan och lagt fast att den ordinarie amorteringen i fortsättningen skall årligen vara 1 000 000 kr

Styrelsen beslutade också om en betalningsfri månad för januari 2018.

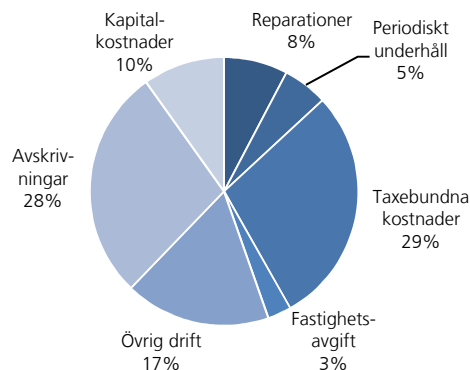
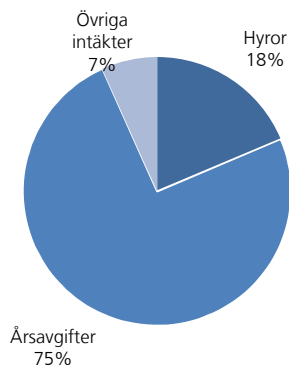
Föreningen har lånen uppdelade i stort sätt fem lika stora delar där respektive lån förfaller efter ett, två, tre, fyra och fem år. Detta ger en bra förutsättning för föreningens ekonomiska planering.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2013 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 378 658	3 998 192
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 973 895	9 516 822
Finansiella intäkter	104	233
Minskning kortfristiga fordringar	2 284	24 133
Ökning av kortfristiga skulder	0	766 166
	10 976 283	10 307 354
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 695 944	8 170 166
Finansiella kostnader	1 059 658	971 721
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	35 000
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	750 000
Minskning av kortfristiga skulder	767 706	0
	10 523 309	9 926 888
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 831 632	4 378 658
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	452 974	380 466

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En av föreningens restauranger har haft problem att få bort lukten från spillvattnet vid fettavskiljningen. Detta har drabbat medlemmar i berört trapphus. Detta har nu åtgärdats genom inbyggnad med koppling till ett frånluftsuttag i utrymmet. Därmed räknar vi med att risken för framtida problem med fettavskiljningen har minimerats.

Den obligatoriska ventilationskontrollen för restaurangerna är genomförd och godkänd.

Målning av de återstående träfasaderna i anslutning till balkongerna och under fönstren har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 206
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 208

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	493	592	542
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 957	1 850	1 874	1 875
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 776	7 920	7 975	8 088
Elkostnad/m ² totalyta	68	64	60	59
Värmekostnad/m ² totalyta	99	101	96	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	15	14	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	69	63	93	158
Soliditet (%)	70	69	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	198	-2 642	-255	-722
Nettoomsättning (tkr)	10 974	9 498	10 923	10 224

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 13 844 m² bostäder och 1 552 m² lokaler.

Förändringar 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	7 172 802	918 000	-2 356 624	8 611 426
S:a bundet eget kapital	253 892 802	918 000	-2 356 624	255 331 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-87 662	-918 000	-285 355	1 115 693
Årets resultat	198 334	198 334	2 641 979	-2 641 979
S:a fritt eget kapital	110 672	-719 666	2 356 624	-1 526 286
S:a eget kapital	254 003 474	198 334	0	253 805 140

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	198 334
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	830 338
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-918 000
summa balanserat resultat	110 672

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	584 338
att i ny räkning överförs	695 010

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 973 881	9 497 565
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14	19 257
Summa rörelseintäkter		10 973 895	9 516 822
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 216 097	-7 728 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 607	-325 383
Personalkostnader	Not 6	-153 241	-116 090
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 020 063	-3 017 146
Summa rörelsekostnader		-9 716 007	-11 187 313
RÖRELSERESULTAT		1 257 888	-1 670 491
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 059 658	-971 721
Summa finansiella poster		-1 059 554	-971 488
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		198 334	-2 641 979
ÅRETS RESULTAT		198 334	-2 641 979

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	358 227 903	361 240 966
Maskiner och inventarier	Not 9	23 917	30 917
Summa materiella anläggningstillgångar		358 251 820	361 271 883
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		358 251 820	361 271 883
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 754	30 280
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 130 017	4 701 801
Summa kortfristiga fordringar		5 182 771	4 732 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 182 771	4 732 081
SUMMA TILLGÅNGAR		363 434 591	366 003 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 720 000	246 720 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	7 172 802	8 611 426
Summa bundet eget kapital		253 892 802	255 331 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-87 662	1 115 693
Årets resultat		198 334	-2 641 979
Summa fritt eget kapital		110 672	-1 526 286
SUMMA EGET KAPITAL		254 003 474	253 805 140
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	106 651 000	108 901 000
Summa långfristiga skulder		106 651 000	108 901 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	750 000
Leverantörsskulder		477 742	803 221
Skatteskulder		595 431	600 877
Övriga skulder		16 478	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	690 467	1 143 726
Summa kortfristiga skulder		2 780 118	3 297 824
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		363 434 591	366 003 964

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	110 år	110 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	8 193 943	6 825 670
Hyror lokaler momspliktiga	1 154 344	1 110 717
Hyror lokaler	151 218	123 314
Hyror parkering	2 800	0
Hyror garage	736 128	735 909
Hyror förråd	1 250	4 800
Elintäkter	548 164	532 546
Elintäkter moms	186 037	164 603
Öresutjämning	-4	5
	10 973 881	9 497 565

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	0	1 938
Övriga intäkter	14	17 319
	14	19 257

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 643	79 541
	Fastighetsskötsel beställning	59 329	105 729
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	186 598	178 609
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 480	10 553
	Snöröjning/sandning	64 388	102 360
	Städning entreprenad	208 695	203 987
	Städning enligt beställning	13 432	17 704
	Mattvätt/Hyrmattor	46 519	41 444
	Sotning	3 997	3 898
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-3 377
	Hissbesiktning	10 527	10 218
	Gemensamma utrymmen	3 204	19 658
	Gård	27 028	7 862
	Serviceavtal	49 071	64 114
	Förbrukningsmateriel	11 006	3 085
	Teleport/hissanläggning	21 010	0
	Störningsjour och larm	0	1 746
	Brandskydd	6 213	0
		841 141	847 130
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 759	18 789
	Lokaler	180 779	75 247
	Gemensamma utrymmen	0	10 558
	Tvättstuga	33 046	5 620
	Sophantering/återvinning	19 233	0
	Entré/trapphus	4 213	10 330
	Lås	2 483	17 233
	VVS	217 837	146 083
	Värmeanläggning/undercentral	19 916	0
	Ventilation	31 439	69 714
	Elinstallationer	25 107	41 287
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 467	14 800
	Hiss	107 562	91 871
	Huskropp utvändigt	0	14 175
	Tak	15 110	13 862
	Balkonger/altaner	30 234	836
	Garage/parkering	28 748	12 930
	Skador/klotter/skadegörelse	8 368	9 969
	Vattenskada	82 043	14 439
		826 345	567 743
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	412 840
	Entré/trapphus	26 170	106 040
	Lås	0	1 811 537
	VVS	104 475	0
	Värmeanläggning	83 091	0
	Ventilation	26 200	0
	Elinstallationer	19 816	26 207
	Balkonger/altaner	312 500	0
	Mark/gård/utemiljö	12 088	0
		584 339	2 356 624

Taxebundna kostnader		
El	1 054 590	983 038
Värme	1 525 193	1 550 171
Vatten	205 336	229 258
Sophämtning/renhållning	293 191	284 086
Grovsopor	11 631	20 719
	3 089 941	3 067 272
Övriga driftkostnader		
Försäkring	207 921	214 158
Kabel-TV	211 438	233 329
Bredband	154 037	147 940
	573 396	595 427
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	300 935	294 496
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 216 097	7 728 693

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	5 206	4 807
	Tele- och datakommunikation	11 637	14 536
	Juridiska åtgärder	19 321	7 813
	Inkassering avgift/hyra	2 971	6 050
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	0	38 390
	Revisionsarvode extern revisor	27 123	21 178
	Föreningskostnader	6 300	3 834
	Styrelseomkostnader	0	17 421
	Fritids- och trivselkostnader	1 241	150
	Förvaltningsarvode	197 375	192 109
	Förvaltningsarvoden övriga	2 124	0
	Administration	6 888	7 243
	Korttidsinventarier	0	7 441
	Konsultarvode	46 420	4 410
		326 607	325 383

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 600	93 645
	Sociala kostnader	34 641	22 445
		153 241	116 090

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 013 063	3 013 063
	Inventarier	7 000	4 083
		3 020 063	3 017 146

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	380 147 202	380 147 202
	Utgående anskaffningsvärde	380 147 202	380 147 202
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 906 236	-15 893 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 013 063	-3 013 063
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 919 299	-18 906 236
	Planenligt restvärde vid årets slut	358 227 903	361 240 966
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	75 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	201 600 000	201 600 000
	Taxeringsvärde mark	104 478 000	104 478 000
		306 078 000	306 078 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	294 000 000	294 000 000
	Lokaler	12 078 000	12 078 000
		306 078 000	306 078 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 000	0
	Nyanskaffningar	0	35 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	35 000	35 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 083	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 000	-4 083
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-11 083	-4 083
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 917	30 917
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	298 385	311 556
	Momsavräkning	0	11 587
	Klientmedel hos SBC	4 831 632	4 378 658
		5 130 017	4 701 801

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	8 611 426	8 489 947
	Reservering enligt stadgar	918 000	918 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 356 624	-796 521
	Vid årets slut	7 172 802	8 611 426

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	21 330 200	21 330 200	2021-12-01
Handelsbanken	1,230 %	20 080 200	22 080 200	2022-12-01
Handelsbanken	0,720 %	22 080 200	22 080 200	2018-12-01
Handelsbanken	0,960 %	22 080 200	22 080 200	2019-12-01
Handelsbanken	1,250 %	22 080 200	22 080 200	2020-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut	107 651 000	109 651 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	-750 000	
		106 651 000	108 901 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 651 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	134 000 000	134 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	59 518	49 818
	Sociala avgifter	18 700	13 207
	Ränta	19 896	19 760
	Avgifter och hyror	384 432	1 049 534
	Snöröjning	0	11 407
	Försäkring	207 921	0
		690 467	1 143 726

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har en maskinpark i tvättstugorna som är ca 15 år gammal. Maskinerna kräver allt mer och oftare reparationer och underhåll. Styrelsen har därför beslutat att efter gjord översyn investera i nya maskiner i alla tvättstugorna.

Styrelsen har efter gjord översyn beslutat att teckna avtal med ny teknisk förvaltare. Den nya tekniska förvaltaren kommer att börja samarbetet med vår förening under början av året.

Styrelsen arbetar sedan en tid med att markant förbättra mätningen av medlemmarnas och hyresgästernas elförbrukning. Styrelsen räknar därvid med att behöva teckna avtal med ny leverantör av dessa mättjänster.

Som en följd av att den nuvarande bostadsrättslagen har genomgått ett antal lagändringar kommer föreningens stadgar att behöva uppdateras.

En ombyggnad av platsen för restaurang Pomonas uteserveringen har planerats och kommer att ske inför kommande säsong 2018.

Styrelsens underskrifter

Solna den 19 / 2 2018



Frans Åke Arthur Benson
Ledamot



Anastasios Grigoriadis
Ledamot



Nils Olof Nordström
Ledamot



Jerome Gilles Senaneuch
Ledamot



Jan Peder Wadman
Ledamot

Ute revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2018
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB



Kent Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Pomona för år 2017.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Pomona för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om förvaltning av samfälligheter, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om förvaltning av samfälligheter.

Stockholm den 20 mars 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor