



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Pomona

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Pomona

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2002 och 2102.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Adam Annell	Ordförande	
Frans Åke Arthur Benson	Vice ordförande	
Anette Berggren	Ledamot	
Anastasios Grigoriadis	Ledamot	
Jerome Senanauch	Ledamot	flyttade juni 2018.
Katja Korbout	Suppleant	
Helena Sandin	Suppleant	
Peder Wadman	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kent Niklas Jonsson

Ordinarie Extern

Öhlings PriceWaterhouseCooper AB

Valberedning

Hans Bundgaard

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-01. I syfte att fastställa nya stadgar.

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.

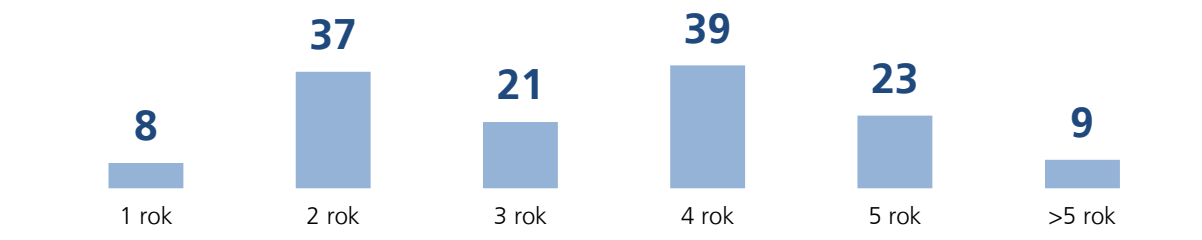
Värdeåret är 2002.

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 2002 och sträcker sig fram till 2102.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstugor	2018	Detta i anslutning till installation av ny maskinutrustning
Ny maskinutrustning till tvättstugorna	2018	Restpunkter kvarstår
Målning av träkonstruktioner på gården	2018	Samtliga fasta installationer målade
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
Utbyte av bänkar och bord på innergårde	2019	Trädgårdsgruppen
Renovering av soprum	2019	påbörjas under 2018
Målning ytterdörrar till entreerna	2019	En genomförd 2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	ekonomisk förvaltning
HSB Städ	städning
Exista	skalskyddet
Nordstaden	Fastighetsskötsel

Övrig information

Bankomaten sa 2017 upp sitt kontrakt och utrymmet har återställts under 2018. Styrelsen ser över möjligheterna att nyttja utrymmet.

Föreningens ekonomi

Föreningens har gjort en extra amortering på 1 000 000 kr utöver den ordinarie amorteringen på 1 000 000 kr. För 2018 har föreningen således amorterat 2 000 000 kr.

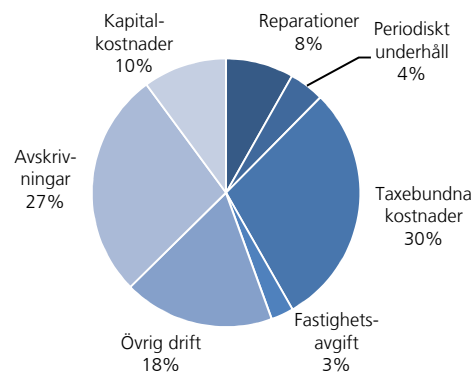
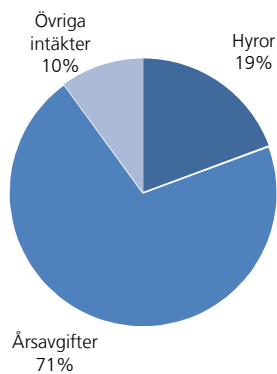
Styrelsen beslutade också om en betalningsfri månad för januari 2019.

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.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 831 632	4 378 658
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	10 635 141	10 973 895
Finansiella intäkter	1 027	104
Minskning kortfristiga fordringar	8 767	2 284
Ökning av kortfristiga skulder	423 326	0
	11 068 261	10 976 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 060 396	6 695 944
Finansiella kostnader	1 140 634	1 059 658
Ökning av materiella anläggningstillgångar	360 968	0
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	767 706
	10 561 998	10 523 309
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 337 895	4 831 632
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	506 263	452 974

*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 1 337 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

Under 2018 har föreningen arbetat vidare med underhållsplanen och genomförts större målnings- och renoveringsarbeten på innergården. Dessutom har styrelsen drivit renoveringen av två tvättstugor (på Anders Lundströms gata 12 och Signe Tillischgatan 4). Den tredje tvättstugan har varit stängd under året utan att det blivit för stort tryck på de två kvarvarande. Restpunkter kvarstår från renoveringen som styrelsen jobbar vidare med under 2019.

Under året har också ett antal oväntade problem uppstått i fastigheten. Det första berörde elmätningssystemet där det tidigt under 2017 uppdagades att stora felmätningar skett under flera års tid. Stor tid och ansträngning har lagts på omräkningar och omfaktureringar till både medlemmar och hyreslokaler men samtliga skulder (till och från föreningen) är vid utgången av 2018 reglerade. En ny leverantör har tagits in och elmätningen fungerar nu åter.

Två större läckage har inträffat i föreningen under hösten 2018. Det första i källaren på Gustav III:s boulevard 43 och det andra i källaren på Gustav III:s boulevard 39. På 43:an har en inbyggnation gjorts för att förhindra att läckage från pumpgropen når förråden igen. På 39:an, som utgjorde det större av de två läckagen, fortsätter undersökningarna och fler förebyggande åtgärder är att vänta under 2019. Ett elutrymme har renoverats och flera stora delar av huvudstammen (den del av stammen som ligger i källaren) har bytts ut. Ärendena är anmälda till försäkringsbolaget.

Hissarna har haft återkommande problem, där framförallt hissen på Gustav III:s boulevard 39 haft två större läckage i hydraulmotorn som driver hissen. Ärendena är anmälda till försäkringsbolaget.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 137 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 208
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 203

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	542	592	493	592
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 980	1 957	1 850	1 874
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 632	7 776	7 920	7 975
Elkostnad/m ² totalyta	81	68	64	60
Värmekostnad/m ² totalyta	102	99	101	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	13	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	69	63	93
Soliditet (%)	70	70	69	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-636	198	-2 642	-255
Nettoomsättning (tkr)	10 594	10 974	9 498	10 923

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	7 506 464	918 000	-584 338	7 172 802
S:a bundet eget kapital	254 226 464	918 000	-584 338	253 892 802
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-222 990	-918 000	782 672	-87 662
Årets resultat	-636 414	-636 414	-198 334	198 334
S:a ansamlad förlust	-859 404	-1 554 414	584 338	110 672
S:a eget kapital	253 367 060	-636 414	0	254 003 474

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-636 414
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	695 010
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-918 000
summa balanserat resultat	-859 404

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

472 893
-386 511

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	10 593 631	10 973 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 509	14
Summa rörelseintäkter		10 635 141	10 973 895
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 528 446	-6 216 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-382 731	-326 607
Personalkostnader	Not 6	-149 219	-153 241
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 071 552	-3 020 063
Summa rörelsekostnader		-10 131 948	-9 716 007
RÖRELSERESULTAT		503 193	1 257 888
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 027	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 140 634	-1 059 658
Summa finansiella poster		-1 139 607	-1 059 554
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-636 414	198 334
ÅRETS RESULTAT		-636 414	198 334

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	355 214 840	358 227 903
Inventarier	Not 9	326 396	23 917
Summa materiella anläggningstillgångar		355 541 236	358 251 820
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		355 541 236	358 251 820
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 612	52 754
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 642 655	5 130 017
Summa kortfristiga fordringar		5 680 267	5 182 771
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 680 267	5 182 771
SUMMA TILLGÅNGAR		361 221 504	363 434 591

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 720 000	246 720 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	7 506 464	7 172 802
Summa bundet eget kapital		254 226 464	253 892 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-222 990	-87 662
Årets resultat		-636 414	198 334
Summa fritt eget kapital		-859 404	110 672
SUMMA EGET KAPITAL		253 367 060	254 003 474
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	104 651 000	106 651 000
Summa långfristiga skulder		104 651 000	106 651 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		1 052 855	477 742
Skatteskulder		604 884	595 431
Övriga skulder		87 123	16 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	458 583	690 467
Summa kortfristiga skulder		3 203 444	2 780 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 221 504	363 434 591

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	2018	2017
Byggnader	110 år	110 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 508 742	8 193 943
Hyror lokaler momspliktiga	1 166 473	1 154 344
Hyror lokaler	153 896	151 218
Hyror parkering	4 200	2 800
Hyror garage	729 777	736 128
Hyror förråd	4 500	1 250
Elintäkter	778 405	548 164
Elintäkter moms	247 627	186 037
Öresutjämning	12	-4
	10 593 631	10 973 881

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	41 139	0
Övriga intäkter	370	14
	41 509	14

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	144 716	80 643
	Fastighetsskötsel beställning	37 001	59 329
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	216 939	186 598
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 185	49 480
	Snöröjning/sandning	72 373	64 388
	Städning entreprenad	217 193	208 695
	Städning enligt beställning	15 357	13 432
	Mattvätt/Hyrmattor	47 410	46 519
	Sotning	8 684	3 997
	Hissbesiktning	10 837	10 527
	Bevakning	2 762	0
	Gemensamma utrymmen	1 161	3 204
	Gård	6 422	27 028
	Serviceavtal	70 373	49 071
	Förbrukningsmateriel	24 494	11 006
	Teleport/hissanläggning	11 830	21 010
	Störningsjour och larm	1 853	0
	Brandskydd	8 530	6 213
		917 120	841 141
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	600	18 759
	Lokaler	24 532	180 779
	Gemensamma utrymmen	16 823	0
	Tvättstuga	14 295	33 046
	Sophantering/återvinning	1 907	19 233
	Källare	4 504	0
	Entré/trapphus	10 268	4 213
	Lås	41 952	2 483
	VVS	181 253	217 837
	Värmeanläggning/undercentral	25 726	19 916
	Ventilation	81 170	31 439
	Elinstallationer	20 615	25 107
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 467
	Hiss	169 622	107 562
	Tak	0	15 110
	Fasad	19 624	0
	Fönster	1 827	0
	Balkonger/altaner	2 633	30 234
	Mark/gård/utemiljö	41 007	0
	Garage/parkering	18 499	28 748
	Skador/klotter/skadegörelse	51 493	8 368
	Vattenskada	195 714	82 043
		924 066	826 345
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	12 013	0
	Entré/trapphus	0	26 170
	VVS	166 380	104 475
	Värmeanläggning	0	83 091
	Ventilation	0	26 200
	Elinstallationer	36 292	19 816
	Tak	50 147	0
	Balkonger/altaner	0	312 500
	Mark/gård/utemiljö	208 060	12 088
		472 893	584 339

Not 4	FORTSÄTTNING	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	1 246 389	1 054 590
	Värme	1 564 195	1 525 193
	Vatten	196 991	205 336
	Sophämtning/renhållning	304 573	293 191
	Grovsopor	1 090	11 631
		3 313 238	3 089 941
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	239 874	207 921
	Kabel-TV	204 607	211 438
	Bredband	152 700	154 037
		597 181	573 396
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	303 949	300 935
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 528 446	6 216 097
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 595	5 206
	Tele- och datakommunikation	15 156	11 637
	Juridiska åtgärder	0	19 321
	Inkassering avgift/hyra	2 975	2 971
	Hyresförluster	5 531	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 873	27 123
	Föreningskostnader	11 484	6 300
	Styrelseomkostnader	5 167	0
	Fritids- och trivselkostnader	694	1 241
	Förvaltningsarvode	206 637	197 375
	Förvaltningsarvoden övriga	18 330	2 124
	Administration	4 104	6 888
	Konsultarvode	76 185	46 420
		382 731	326 607
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	118 458	118 600
	Sociala kostnader	30 761	34 641
		149 219	153 241
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	3 013 063	3 013 063
	Inventarier	58 489	7 000
		3 071 552	3 020 063

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-21 919 299	-18 906 236
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 013 063	-3 013 063
	Utgående avskrivning enligt plan	-24 932 362	-21 919 299
	Planenligt restvärde vid årets slut	355 214 840	358 227 903
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 000	35 000
	Nyanskaffningar	360 968	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	395 968	35 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 083	-4 083
	Årets avskrivningar enligt plan	-58 489	-7 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-69 572	-11 083
	Redovisat restvärde vid årets slut	326 396	23 917
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	304 760	298 385
	Klientmedel hos SBC	5 337 895	4 831 632
		5 642 655	5 130 017

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	7 172 802	8 611 426
	Reservering enligt stadgar	918 000	918 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-584 338	-2 356 624
	Vid årets slut	7 506 464	7 172 802

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	21 330 200	21 330 200	2022-12-01
	Handelsbanken	1,230 %	19 080 200	20 080 200	2022-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	21 080 200	22 080 200	2023-12-01
	Handelsbanken	1,250 %	22 080 200	22 080 200	2020-12-01
	Handelsbanken	1,150 %	22 080 200	22 080 200	2019-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		105 651 000	107 651 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-1 000 000	
			104 651 000	106 651 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 100 651 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	134 000 000	134 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	62 501	59 518
	Sociala avgifter	19 600	18 700
	Ränta	18 679	19 896
	Avgifter och hyror	345 705	384 432
	Värmeanläggning/undercentral	12 098	0
	Försäkring	0	207 921
		458 583	690 467

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 24 / 3 2019

Adam Annell
Ordförande



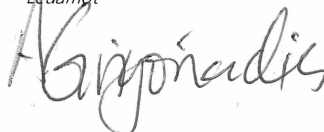
Frans Åke Arthur Benson
Vice ordförande



Anette Berggren
Ledamot



Anastasios Grigoriadis
Ledamot



Jerome Senanauch
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 3 2019



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 2018.

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 2018 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor