



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pomologen i Trollhättan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Trollhättan.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
del av Ananasäppet 9	2020	Trollhättan

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Älvsborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2019-2020.

Värdeåret är 2018.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 2 620 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 620 kvm.

Styrelsens sammansättning

Madeleine Bengtsson	Ordförande
Alice Eborn	Styrelseledamot
Kjell Christoffer Friman	Styrelseledamot
Veronica Larsson	Styrelseledamot
Anna Malin Garman	Suppleant
Jacob Göran Jörgen Norberg	Suppleant
Mona Hedhman	Suppleant

Valberedning

Evelina Fransson
Johan Hermansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter, tecknas av två ledamöter i den styrelsen

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-28. Stadgeändringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.

Planerade underhåll

2026 ● Spolning av avlopp och stammar

Avtal med leverantörer

Drift av el-laddstolpar	Assemblin
Teknisk förvaltning	HSB
Underhållsplan	SBC/Planima

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Hälltorps Gårds Samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar den förvaltar gemensamhetsanläggning såsom parkering, utemiljö och genomfartsväg.

Övrig verksamhetsinformation

Vi har sett över vattenutkast på radhusen i föreningen samt att vi under året har sett över och uppdaterat föreningens stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av bostadsrättsföreningens lån gick ut under 2025, dessa bands om, ett i juli som bands på fyra år och ett i oktober som bands på fem år.

Beslut togs om avgiftshöjning av månadsavgiften inför det kommande året. Samt att vi tog beslut om en anpassning av prisnivåer för el-laddstolpar på grund av införande av effektavgift.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Byte av revisionsfirma.

Övriga uppgifter

Vi har under året sett över och uppdaterat föreningens stadgar. Den samfällighet som föreningen är delägare till 25 procent har under 2025 avslutat sitt förvaltningsavtal med Riksbyggen. Ny upphandling under 2026.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 43 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 950 823	1 802 141	1 571 184	1 374 525
Resultat efter fin. poster	-677 778	-191 766	-98 156	-192 703
Soliditet (%)	69	69	68	68
Yttre fond	471 762	434 762	343 512	238 512
Taxeringsvärde	41 276 000	41 276 000	20 200 000	20 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	703	685	600	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,4	94,9	99,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 041	10 128	10 216	10 303
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 041	10 128	10 216	10 303
Sparande / kvm totalyta, kr	186	156	191	149
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	61	40	35
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	51	42	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	108	112	82	76
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,49	2,30	1,56	-
Räntekänslighet (%)	14,27	14,79	17,03	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Förändrad avskrivningstakt avseende fastigheten till följd av att föreningen numera tillämpar redovisningsprincipen K3 vilket påverkar 2025 års resultat. Likvida tillgångar har under året stigit enligt plan. Styrelsen bedömer därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	59 580 000	-	-	59 580 000
Fond, yttre underhåll	434 762	-	37 000	471 762
Balanserat resultat	-774 579	-191 766	-37 000	-1 003 345
Årets resultat	-191 766	191 766	-677 778	-677 778
Eget kapital	59 048 417	0	-677 778	58 370 639

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-966 345
Årets resultat	-677 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 000
Totalt	-1 681 123

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 681 123

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 950 823	1 802 141
Övriga rörelseintäkter	3	1 234	88 162
Summa rörelseintäkter		1 952 057	1 890 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-676 275	-690 976
Övriga externa kostnader	8	-100 063	-154 071
Personalkostnader	9	-38 637	-34 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 163 964	-601 568
Summa rörelsekostnader		-1 978 939	-1 480 973
RÖRELSERESULTAT		-26 882	409 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 820	10 742
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-657 715	-611 838
Summa finansiella poster		-650 896	-601 096
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-677 778	-191 766
ÅRETS RESULTAT		-677 778	-191 766

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	83 566 416	84 704 376
Maskiner och inventarier	12	216 660	242 664
Summa materiella anläggningstillgångar		83 783 076	84 947 040
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 783 076	84 947 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	12 851
Övriga fordringar	13	1 071 265	816 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 260	42 299
Summa kortfristiga fordringar		1 134 525	871 713
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 134 525	871 713
SUMMA TILLGÅNGAR		84 917 601	85 818 753

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 580 000	59 580 000
Fond för yttre underhåll		471 762	434 762
Summa bundet eget kapital		60 051 762	60 014 762
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 003 345	-774 579
Årets resultat		-677 778	-191 766
Summa ansamlad förlust		-1 681 123	-966 345
SUMMA EGET KAPITAL		58 370 639	59 048 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	26 077 200	8 768 816
Summa långfristiga skulder		26 077 200	8 768 816
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	229 248	17 766 880
Leverantörsskulder		16 878	19 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	223 636	215 343
Summa kortfristiga skulder		469 762	18 001 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 917 601	85 818 753

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 882	409 330
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 163 964	601 568
	1 137 082	1 010 898
Erhållen ränta	6 820	10 742
Erlagd ränta	-657 715	-611 838
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	486 186	409 802
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 273	-2 948
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 874	-352 230
Kassaflöde från den löpande verksamheten	483 787	54 624
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	258 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	258 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-229 248	-229 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-229 248	-229 248
ÅRETS KASSAFLÖDE	254 539	83 376
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	802 416	719 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 056 955	802 416

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pomologen i Trollhättan är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,29 %
Yttertak	3,86 %
Fasader	2,76 %
Balkonger	2,68 %
Fönster	2,15 %
Stamledningar VA	2,10 %
Stamledningar Värme	1,29 %
Ventilation	2,76 %
EI	2,15 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 842 984	1 793 616
Elintäkter laddstolpe moms	104 053	0
Pantsättningsavgift	2 352	5 730
Överlåtelseavgift	1 433	2 746
Administrativ avgift	0	49
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 950 823	1 802 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	88 162
Återbäring försäkringsbolag	1 234	0
Summa	1 234	88 162

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	81 520	78 444
Myndighetstillsyn	0	21 875
Gårdkostnader	11 956	5 881
Gemensamma utrymmen	2 235	234
Snöröjning/sandning	8 655	17 670
Serviceavtal	4 204	3 491
Förbrukningsmaterial	0	396
Summa	108 570	127 991

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
VVS	3 131	0
Elinstallationer	7 119	0
Summa	10 250	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	129 221	159 485
Vatten	154 244	133 832
Sophämtning/renhållning	120 252	72 563
Summa	403 716	365 880

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	40 149	42 764
Kabel-TV	25 780	19 371
Bredband	16 558	17 470
Samfällighetsavgifter	71 252	117 500
Summa	153 739	197 105

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 476
Tele- och datakommunikation	147	0
Revisionsarvoden extern revisor	32 500	42 500
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	849	0
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	47 876	42 674
Överlåtelsekostnad	0	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	8 600
Administration	2 407	521
Konsultkostnader	7 488	53 000
Bostadsrätterna Sverige	4 780	0
Summa	100 063	154 071

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	29 400	26 145
Arbetsgivaravgifter	9 237	8 213
Summa	38 637	34 358

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	657 686	611 838
Dröjsmålsränta	29	0
Summa	657 715	611 838

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	87 090 000	87 090 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	87 090 000	87 090 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 385 625	-1 801 393
Årets avskrivning	-1 137 960	-584 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 523 585	-2 385 625
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 566 416	84 704 376
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 700 000</i>	<i>16 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 405 000	30 405 000
Taxeringsvärde mark	10 871 000	10 871 000
Summa	41 276 000	41 276 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	260 000	0
Årets inköp	0	260 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	260 000	260 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 336	0
Årets avskrivning	-26 004	-17 336
Utgående ackumulerad avskrivning	-43 340	-17 336
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	216 660	242 664

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	14 310	14 147
Transaktionskonto	186 299	144 535
Borgo räntekonto	870 657	657 882
Summa	1 071 265	816 563

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 738	4 780
Förutbet försäkr premier	27 316	26 493
Förutbet kabel-TV	6 408	6 482
Förutbet bredband	5 974	4 544
Upplupna intäkter	18 824	0
Summa	63 260	42 299

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
SBAB	2027-07-16	1,14 %	8 768 816	8 845 232
SBAB	2029-07-13	2,95 %	8 768 816	8 845 232
SBAB	2030-09-13	3,18 %	8 768 816	8 845 232
Summa			26 306 448	26 535 696
Varav kortfristig del			229 248	17 766 880

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 160 208 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	163	0
Uppl kostn el	11 738	18 052
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	30 000
Uppl kostn vatten	14 490	11 677
Uppl kostnad Sophämtning	10 213	6 146
Förutbet hyror/avgifter	157 032	149 468
Summa	223 636	215 343

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

27 510 000

2024-12-31

27 510 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjningen på två procent gick i kraft 2026-01-01, samt den anpassade prisnivån för el-laddstolpar, beslut tagna i slutet på 2025.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trollhättan

Alice Eborn
Styrelseledamot

Kjell Christoffer Friman
Styrelseledamot

Madeleine Bengtsson
Ordförande

Veronica Larsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 19:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 13:21

DOCUMENT ID:

HkiCytqoWl

ENVELOPE ID:

HJoA1F9iWx-HkiCytqoWl

DOCUMENT NAME:

Brf Pomologen i Trollhättan, 769636-6041 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

19df64564a24c810025a657fc79b6d0b6fa1fd538f0e2992a076e816af22ff9a7ac089437a306bd559d062efa86e1b04da50cfb7fa4a27caff0f450d1b862728

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alice Emilia Eborn aliceeborn@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 14:19 01.04.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.31.102
2. MADELEINE BENGTTSSON madde_108@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 17:08 01.04.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.6.32
3. Kjell Christoffer Friman christoffer.k.friman@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 21:04 02.04.2026 19:59	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.132.135
4. VERONICA LARSSON veronica.fornlof@gmail.com	 Signed Authenticated	06.04.2026 23:34 06.04.2026 23:31	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.100.127
5. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	07.04.2026 19:04 07.04.2026 19:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.230.189.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättan
Org.nr 769636-6041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättan för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättans finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättan för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.04.2026 19:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 01.04.2026 13:21

DOCUMENT ID:

BknC1tci-e

ENVELOPE ID:

SyxsC1KqoWl-BknC1tci-e

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Pomologen i Trollhättan 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:

d13fb28b15bad697bee7204df45d36250187b11cf921bd
b7f89e2ce9f09e84ad46ddce440a4aa3c3bcad069ac60d
49ec857698ba21cb816603ae781258b8dc28

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ola Per Eric Olsson	Signed	07.04.2026 19:02	eID	Swedish BankID
ola.olsson@kungsbronbor evision.se	Authenticated	07.04.2026 19:01	Low	IP: 85.230.189.3

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed