

Årsredovisning

för

**BRF OMNIA
769632-8165**

Räkenskapsåret 2018

<u>INNEHÅLL</u>	<u>Sida</u>
Förvaltningsberättelse	1
Resultat- och balansräkning	2-3
Värderingsprinciper och Noter	4-5
Underskrifter	6

Styrelsen för Brf Omnia får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Styrelsen lämnar härmed sin årsredovisning för perioden 2018.01.01--2018.12.31

Styrelsen har följande sammansättning:

Ordinarie

Erik Barkman *
Anders Berg *
Fredrik Möllerberg *
Arman Borghem
Therese Nerhed

Suppleanter

Lina Jacobsson *
Sandra Schytzer

*Utsedda av Järntorget Bostad AB

Revisor

Bo Eric Svensson

Föreningen bildades 2016.08.31. Föreningen har under året haft sju ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande samt en föreningsstämma.

Föreningen äger fastigheterna Docenten1 och Laboratoriet 1 i Sundbyberg.

Föreningen består av 167 st lägenheter i fem bostadshus, samt 72 st garageplatser.

Upplåtelseavtal har tecknats med 167 st bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har en VD- och styrelseansvarsförsäkring hos CNA Insurance Ltd och en fastighetsförsäkring hos Protector.

Föreningen har under perioden ej haft någon anställd personal.

Avräkning beräknas ske 2019.03.31 mellan Brf Omnia och Järntorget Bostad AB.

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



RESULTATRÄKNING	Not	2018 01 01 2018 12 31	2017 01 01 2017 12 31
INTÄKTER			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	<u>0</u>	<u>50 000</u>
Årets resultat		0	50 000
BALANSRÄKNING	Not	2018 12 31	2017 12 31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	<u>672 025 000</u>	<u>529 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		672 025 000	529 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga Fordringar</i>			
Hysesfordringar		632 379	0
Fordran på förvaltare		210 003 896	0
Övriga kortfristiga fordringar		<u>9 488 747</u>	<u>0</u>
		220 125 022	0
Kassa och Bank		<u>1 935 728</u>	0
		1 935 728	0
Summa omsättningstillgångar		222 060 750	0
Summa tillgångar		894 085 750	529 000 000

9

FM

BALANSRÄKNING	Not	2018 12 31	2017 12 31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	3		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insats- och upplåtelseavgifter		<u>519 130 000</u>	<u>0</u>
		519 130 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
		50 000	50 000
Summa eget kapital		519 180 000	50 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	<u>364 929 489</u>	<u>264 661 950</u>
		364 929 489	264 661 950
Kortfristiga skulder			
Skuld till förvaltare		0	258 888 050
Övriga kortfristiga skulder		9 629 082	5 400 000
Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter	5	<u>347 179</u>	<u>0</u>
		9 976 261	264 288 050
Summa Skulder		374 905 750	528 950 000
Summa eget kapital och skulder		894 085 750	529 000 000
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		150 000 000	150 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

M.F.

Tilläggsupplysningar Redovisnings- och värderingsprinciper

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Noter

1. Övriga räntetäckter och liknande resultatposter	2018	2017
Vinst vid försäljning av aktier i aktiebolag	<u>0</u>	<u>50 000</u>
	0	50 000

2. Byggnader och mark	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	529 000 000	0
Inköp under året	<u>143 025 000</u>	<u>529 000 000</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>672 025 000</u>	<u>529 000 000</u>
Taxeringsvärde	136 273 000	44 000 000

Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade

3. Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång			50 000	50 000
Insats- och upplåtelseavgifter	342 670 563	176 459 437		519 130 000
Årets resultat			0	0
Belopp vid årets utgång	<u>342 670 563</u>	<u>176 459 437</u>	<u>50 000</u>	<u>519 180 000</u>

Ø

J.M

4. Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut uppgår till 364 929 489,20 kr avseende byggnadskreditiv.

5. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018	2017
Förskottsbetalda intäktshyror	<u>347 179</u>	<u>0</u>
	347 179	0

B

M.W.

Sundbyberg 214 2019



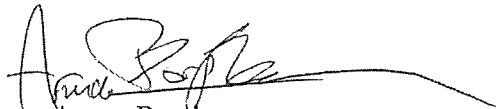
Erik Barkman




Anders Berg



Fredrik Möllerberg



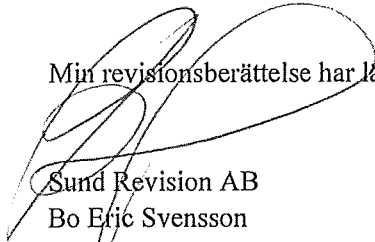
Arman Borghem



Therese Nerhed

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 314 2019



Sund Revision AB
Bo Eric Svensson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Omnia
Org.nr 769632-8165

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Omnia för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 201812-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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

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 på fel, 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 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 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 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 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 mina uttalanden. Risken 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman balanserar vinsten 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 revisors sed 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

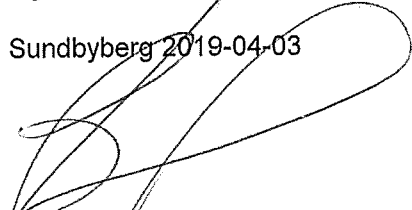
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Sundbyberg 2019-04-03



Bo Svensson
Revisor