

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Domherren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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.

- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-05-29 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Per Erik Johannes Crona	Ledamot
Maria Therese Feinberg	Ledamot
Ruud Suntjens	Ledamot
Stina Karin Eleonora Thomaeus	Ledamot
Marianne Ann-Katrin Törnqvist	Ledamot

Andreas Gunnar Hiis                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Erik Johannes Crona, Maria Therese Feinberg, Andreas Gunnar Hiis, Ruud Suntjens, Stina Karin Eleonora Thomaeus och Marianne Ann-Katrin Törnqvist.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Engzell                                      Ordinarie Extern                                      Engzells Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Karin Fagerlund Jerrstedt

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-13.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Domherren 19	1955	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

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

Uppvärmning sker via gemensamt vattenburet system. Uppvärmning sker via bergvärme kompletterat med elpanna..

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1955 och består av 33 småhus.

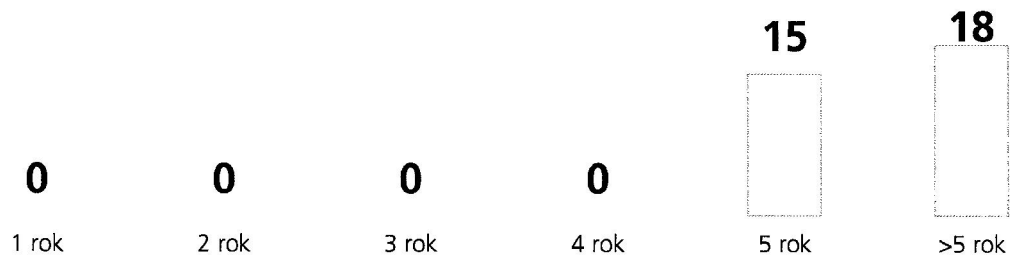
Värdeåret är 1955.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 573 m<sup>2</sup>, varav 3 573 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Teknikhus

Skyddsrum

### Kommentar

Tillbyggt 2009 och innehåller föreningens värmecentral.

Under Vedettvägen 3 och används bl a som cykelrum och för arkiv.

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av Fiber	2013	
Takrenovering	2013	Ny papp på samtliga tak samt ommålning av plåttak
Upprustning av parkmiljö	2012	Ny lekpark, utökad utomhusbelysning samt nyplantering av buskar och träd runt parken.
Värmeanläggning	2009 - 2011	Renovering och utbyggnad bergvägme
Målning fönster/dörrar	2007	Håller ca 10 år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmepump VP1 från 1999		Bytes vid behov
Asfalt gångvägar och inre bilväg		Beroende på underhållsplan
Målning alt byte fönster		Beroende på underhållsplan
Översyn/puts betongväggar		Beroende på underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

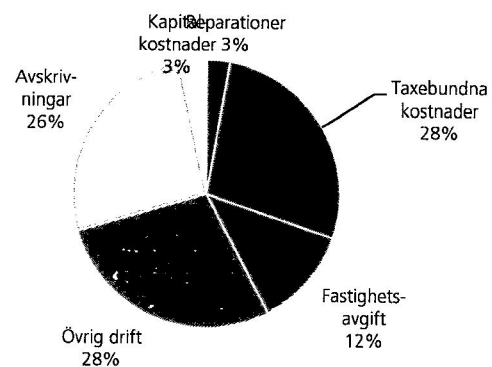
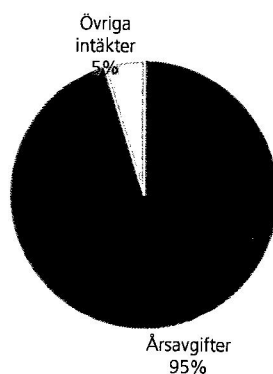
Det är styrelsens bedömning att föreningens ekonomi är fortsatt god. Styrelsen beslutade dock om 5 % avgiftshöjning från april 2016 för att förstärka kassan inför ev. kommande renoveringar. Ingen ytterligare höjning av avgifter sker inför 2017.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2016-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 426 083</b>	<b>1 046 564</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 355 382	2 312 051
Finansiella intäkter	160	301
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 581
Ökning av kortfristiga skulder	55 202	0
	<b>2 410 744</b>	<b>2 313 933</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 440 533	1 386 950
Finansiella kostnader	67 724	89 514
Ökning av kortfristiga fordringar	96	0
Minskning av långfristiga skulder	330 780	337 430
Minskning av kortfristiga skulder	0	120 520
	<b>1 839 133</b>	<b>1 934 414</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 997 693</b>	<b>1 426 083</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>571 610</b>	<b>379 520</b>

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

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren 2016 lämnade två ledamöter i förtid sina uppdrag i styrelsen, båda på grund av flytt från föreningen. En av de utflyttade var ordförande Daniel Hedman och därför valdes Johannes Crona till interimistisk ordförande i april. Årsstämman hölls i juni och en ny styrelse kunde väljas, bestående av två sittande och tre nya ledamöter.

Under året har mestadels löpande underhåll utförts med undantag för några större projekt; trädklippning, grusläggning bakom teknikhuset samt markarbeten och gräsplantering i fastighetens ytterområden. Under november började föreningen återvinna matavfall och nya matavfallskärl placerades vid teknikhuset.

Under 2016 bytte sex lägenheter ägare. Ingen andrahandsuthyrning har beviljats under året.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:54

Tillkommande medlemmar:13

Avgående medlemmar:9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:58

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	627	597	576	571
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 484	1 577	1 671	1 787
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	116	115	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	11	10	13
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	19	25	44	47
Soliditet (%)	50	47	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	315	309	-120	241
Nettoomsättning (tkr)	2 355	2 238	2 160	2 143

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 573 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	347 254	0	0	347 254
Upplåtelseavgifter	3 890 246	0	0	3 890 246
Fond för yttre underhåll	1 300 697	207 549	-8 500	1 101 648
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 538 197</b>	<b>207 549</b>	<b>-8 500</b>	<b>5 339 148</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-239 073	-207 549	311 671	-343 195
Årets resultat	314 567	314 567	-303 171	303 171
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>75 494</b>	<b>107 018</b>	<b>8 500</b>	<b>-40 024</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 613 691</b>	<b>314 567</b>	<b>0</b>	<b>5 299 124</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	314 567
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-31 523
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 549
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>75 495</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

8 500
<b>83 995</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 355 382	2 237 727
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	74 324
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 355 382</b>	<b>2 312 051</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 234 911	-1 141 473
Övriga externa kostnader	Not 5	-147 404	-186 995
Personalkostnader	Not 6	-58 219	-58 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 718	-532 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 973 251</b>	<b>-1 919 667</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>382 131</b>	<b>392 384</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160	301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 724	-89 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 564</b>	<b>-89 213</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>314 567</b>	<b>303 171</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>314 567</b>	<b>303 171</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 179 638	9 697 327
Maskiner och inventarier	Not 9	91 358	106 387
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 270 996</b>	<b>9 803 714</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 270 996</b>	<b>9 803 714</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 009 317	1 453 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 009 317</b>	<b>1 453 091</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		38 732	23 252
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>38 732</b>	<b>23 252</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 048 049</b>	<b>1 476 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 319 045</b>	<b>11 280 057</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 300 697	1 101 648
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 538 197</b>	<b>5 339 148</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-239 073	-343 195
Årets resultat		314 567	303 171
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>75 494</b>	<b>-40 024</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 613 691</b>	<b>5 299 124</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 972 325	5 296 455
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 972 325</b>	<b>5 296 455</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	330 780	337 430
Leverantörsskulder		123 337	103 304
Skatteskulder		9 218	4 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	269 695	239 476
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>733 029</b>	<b>684 478</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 319 045</b>	<b>11 280 057</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Värmeanläggning	20,25,50år	20,25,50år
Fasad	8år	8år
Inventarier	28år	28år
Yttreanläggningar	20år	20år
Tak	20år	20år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 240 796	2 134 086
Varmvattenintäkter	114 526	103 584
Öresutjämnning	60	57
	<b>2 355 382</b>	<b>2 237 727</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	0	74 324
	<b>0</b>	<b>74 324</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	111 500	70 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	40 000
	Snöröjning/sandning	56 313	72 160
	Myndighetstillsyn	11 910	0
	Bevakning	968	2 758
	Gård	5 533	4 499
	Serviceavtal	3 428	1 431
	Förbrukningsmateriel	113	455
	Störningsjour och larm	1 452	1 374
	Fordon	1 611	565
		<b>192 828</b>	<b>193 741</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	8 500
	VVS	19 125	0
	Värmeanläggning/undercentral	14 576	6 988
	Tak	2 125	0
	Fönster	656	0
	Mark/gård/utemiljö	15 475	48 000
	Skador/klotter/skadegörelse	4 901	-87 009
		<b>56 858</b>	<b>-23 521</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Stambyte	8 500	8 500
		<b>8 500</b>	<b>8 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	460 846	413 308
	Vatten	32 640	38 295
	Sophämtning/renhållning	61 399	84 523
	Grovsopor	3 956	16 556
		<b>558 841</b>	<b>552 682</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	72 804	69 940
	Bredband	100 484	100 484
		<b>173 288</b>	<b>170 424</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>244 596</b>	<b>239 646</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 234 911</b>	<b>1 141 473</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	2 757	300
	Tele- och datakommunikation	8 745	8 122
	Juridiska Åtgärder	0	48 846
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	1 021	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 050	854
	Förvaltningsarvode	72 675	69 828
	Administration	4 981	1 389
	Konsultarvode	34 375	37 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		<b>147 404</b>	<b>186 995</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>			
<b>Följande ersättningar har utgått</b>			
	Styrelse och internrevisor	44 300	44 500
	Sociala kostnader	13 919	13 982
		<b>58 219</b>	<b>58 482</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	36 613	36 613
	Förbättringar	481 075	481 075
	Inventarier	15 029	15 029
		<b>532 718</b>	<b>532 718</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	14 912 779	14 912 779
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 912 779</b>	<b>14 912 779</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-5 215 452	-4 697 764
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 689	-517 689
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 733 141</b>	<b>-5 215 452</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 179 638</b>	<b>9 697 327</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	188 670	188 670
<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	28 593 000	27 498 000
	Taxeringsvärde mark	40 590 000	40 590 000
		<b>69 183 000</b>	<b>68 088 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	69 183 000	68 088 000
		<b>69 183 000</b>	<b>68 088 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	573 983	573 983
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>573 983</b>	<b>573 983</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-467 596	-452 567
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 029	-15 029
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-482 625</b>	<b>-467 596</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>91 358</b>	<b>106 387</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	49 919	49 919
	Skattekonto	437	341
	Klientmedel hos SBC	1 958 961	1 402 831
		<b>2 009 317</b>	<b>1 453 091</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 101 648	897 384
	Reservering enligt stadgar	207 549	204 264
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-8 500	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 300 697</b>	<b>1 101 648</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	SEB	1,110 %	350 000	450 000	2017-06-28
	SEB	1,310 %	1 704 975	1 743 075	2017-10-28
	SEB	1,110 %	954 130	970 810	2017-06-28
	SEB	1,220 %	97 500	227 500	2017-03-28
	SEB	1,110 %	2 196 500	2 242 500	2017-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 303 105</b>	<b>5 633 885</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-330 780	-337 430	
			<b>4 972 325</b>	<b>5 296 455</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 649 205 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 600 000	7 600 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under början av 2017 genomförs besiktning och revidering av föreningens underhållsplan av konsult från SBC. Denna nya underhållsplan skall ligga till grund för beslut om framtida renoveringar av byggnader.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ränta	1 404	3 343
	Förutbetalda avgifter/hyror	268 291	236 133
		<b>269 695</b>	<b>239 476</b>

---

## Styrelsens underskrifter

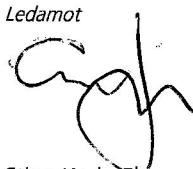
---

TÄBY den 30/03 2017

Per Erik Johannes Crona  
*Ledamot*



Maria Therese Feinberg  
*Ledamot*



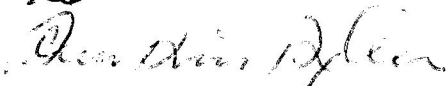
Ruud Suntjens  
*Ledamot*



Stina Karin Eleonora Thomaeus  
*Ledamot*



Marianne Ann-Katrin Törnqvist  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 27/12 2017



Per Engzell  
*Extern revisor*

*Per Engzell*

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domherren, org.nr 716000-0167

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren för år 2016.

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 har 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*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Bostadsrättsföreningen Domherren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 mitt 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-27

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor