

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Domherren

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 2017 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska 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

Gustav Edvard Karlsson	Ledamot
Richard Anders Lindeen	Ledamot
Robert Stig Folke Pehrson	Ledamot
Ruud Suntjens	Ledamot
Stina Karin Eleonora Thomaeus	Ledamot
Björn George Van Der Veer	Ledamot
Andreas Gunnar Hiis	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Gunnar Hiis, Gustav Edvard Karlsson, Richard Anders Lindeen, Robert Stig Folke Pehrson, Ruud Suntjens, Stina Karin Eleonora Thomaeus och Björn George Van Der Veer.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB

19

Valberedning

Olof Norlander
Johan Sandberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Domherren 19	1955	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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 4 269 m², varav 4 269 m² 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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering och byte till energiglas	2018	
Målning utvänding	2018	
Renovering puts betongväggar och nya stuprör på baksidan av husen	2018	
Takrenovering	2013	Ny papp på samtliga tak samt ommålning av plåttak
Installation av Fiber	2013	
Upprustning av parkmiljö	2012	Ny lekpark, utökad utomhusbelysning samt nyplantering av buskar och träd runt parken.
Värmeanläggning	2009 - 2011	Renovering och utbyggnad bergvägme
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmepump VP1 från 1999		Bytes vid behov

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Underhåll värmeanläggning	Energi-Montage

19

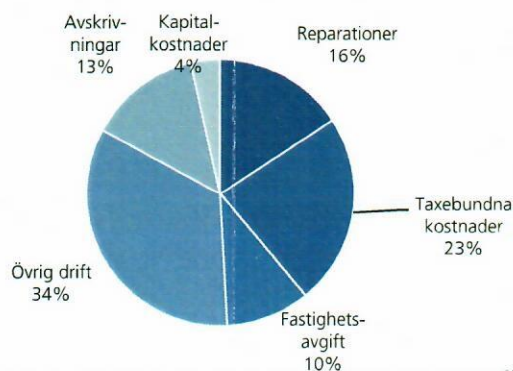
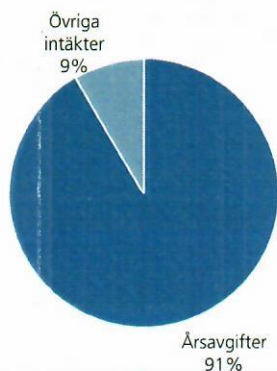
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 328 922	1 997 693
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 553 708	2 356 293
Finansiella intäkter	0	12
Minskning kortfristiga fordringar	48 200	1 152
Ökning av långfristiga skulder	2 974 120	0
Ökning av kortfristiga skulder	132 297	0
	5 708 325	2 357 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 107 277	1 635 294
Finansiella kostnader	90 163	55 298
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 648 898	0
Minskning av långfristiga skulder	0	298 280
Minskning av kortfristiga skulder	0	37 356
	6 846 337	2 026 228
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 190 911	2 328 922
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 138 011	331 229

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

M

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat de delar av fasaderna som är putsade, målat samtliga ytterdörrar och garageportar. Föreningen har även renoverat samtliga fönster och bytt innerglaset till energiglas. Stuprören på baksidan har bytts ut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st
Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 57

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	547	531	525	500
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 869	1 172	1 242	1 320
Elkostnad/m ² totalyta	109	109	108	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	7	7	8	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	13	16	21
Soliditet (%)	40	52	50	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13	133	315	309
Nettoomsättning (tkr)	2 413	2 352	2 355	2 238

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 269 m² bostäder.

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	347 254	0	0	347 254
Upplåtelseavgifter	3 890 246	0	0	3 890 246
Fond för yttre underhåll	1 707 295	207 549	0	1 499 746
S:a bundet eget kapital	5 944 795	207 549	0	5 737 246
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-198 108	-207 549	132 996	-123 555
Årets resultat	13 225	13 225	-132 996	132 995
S:a ansamlad förlust	-184 883	-194 324	0	9 441
S:a eget kapital	5 759 912	13 225	0	5 746 687

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	13 225
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	9 441
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 549
summa balanserat resultat	-184 883

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

8 500
-176 383

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	2 413 256	2 351 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	140 452	4 725
Summa rörelseintäkter		2 553 708	2 356 293
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 665 704	-1 360 014
Övriga externa kostnader	Not 5	-353 850	-187 557
Personalkostnader	Not 6	-87 723	-87 723
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-343 044	-532 718
Summa rörelsekostnader		-2 450 321	-2 168 012
RÖRELSERESULTAT		103 388	188 281
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 163	-55 298
Summa finansiella poster		-90 163	-55 286
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 225	132 995
ÅRETS RESULTAT		13 225	132 995

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 982 832	8 661 950
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	61 300	76 329
Summa materiella anläggningstillgångar		13 044 132	8 738 279
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 044 132	8 738 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 157 947	2 328 164
Summa kortfristiga fordringar		1 157 947	2 328 164
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		33 967	49 962
Summa kassa och bank		33 967	49 962
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 191 915	2 378 126
SUMMA TILLGÅNGAR		14 236 046	11 116 405

19

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 707 295	1 499 746
Summa bundet eget kapital		5 944 795	5 737 246
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-198 108	-123 555
Årets resultat		13 225	132 995
Summa fritt eget kapital		-184 883	9 441
SUMMA EGET KAPITAL		5 759 912	5 746 687
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 680 945	4 706 825
Summa långfristiga skulder		7 680 945	4 706 825
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	298 000	298 000
Leverantörsskulder		130 835	90 629
Skatteskulder		22 374	18 293
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	343 981	255 971
Summa kortfristiga skulder		795 190	662 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 236 046	11 116 405

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 anspråktagande 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	0	100år
Fastighetsförbättringar	0	50år
Värmeanläggning	0	20,25,50år
Fasad	Fullt avskriven	Full avskriven
Inventarier	28år	28år
Yttreanläggningar	0	20år
Tak	0	20år
Stomme och grund K3	100år	0
Yttertak K3	40år	0
Fasad/balkonger K3	35år	0
Fönster/dörrar/portar K3	15 & 40år	0
Installationer K3	30/35/50år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 335 825	2 267 794
Varmvattenintäkter	77 437	83 736
Öresutjämning	-6	38
	2 413 256	2 351 568

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	140 452	0
Övriga intäkter	0	4 725
	140 452	4 725

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	525	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	81 000	51 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 375	65 625
	Snöröjning/sandning	51 500	44 438
	Myndighetstillsyn	2 480	0
	Bevakning	1 050	1 008
	Gård	7 772	7 199
	Serviceavtal	42 752	26 045
	Förbrukningsmateriel	0	2 605
	Störningsjour och larm	525	0
	Fordon	5 847	1 220
		202 826	199 139
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 188
	Brf Lägenheter	8 795	0
	Tvättstuga	3 650	0
	VVS	36 495	26 824
	Värmeanläggning/undercentral	102 357	21 573
	Vattenskada	245 460	0
		396 757	52 585
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	37 500
	Stambyte	8 500	0
	Mark/gård/utemiljö	0	24 771
		8 500	62 271
	Taxebundna kostnader		
	El	465 892	465 520
	Vatten	29 489	31 887
	Sophämtning/renhållning	70 997	65 842
	Grovsopor	23 479	27 507
		589 857	590 756
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	107 215	97 438
	Bredband	102 753	104 154
		209 968	201 592
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	257 796	253 671
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 665 704	1 360 014
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 226	3 064
	Tele- och datakommunikation	-1 743	10 955
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	15 000
	Föreningskostnader	18 491	21 801
	Fritids- och trivselkostnader	2 317	2 559
	Förvaltningsarvode	77 482	74 668
	Administration	75 857	4 182
	Korttidsinventarier	2 500	0
	Konsultarvode	157 580	50 528
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
		353 850	187 557

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 750	66 750
	Sociala kostnader	20 973	20 973
		87 723	87 723
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	0	36 613
	Stomme och grund K3	142 623	0
	Yttertak K3	14 724	0
	Fasader/balkonger K3	31 367	0
	Fönster/dörrar och portar K3	48 405	0
	Stamledningar VA K3	14 724	0
	Värmesystem K3	20 614	0
	Luftbehandlingssystem K3	19 632	0
	Förbättringar	0	481 075
	Fastighetsl inkl. svagströ K3	23 559	0
	Utemiljö allmänt K3	12 368	0
	Inventarier	15 029	15 029
		343 044	532 718
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 912 779	14 912 779
	Nyanskaffningar	4 648 898	0
	Utgående anskaffningsvärde	19 561 677	14 912 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 250 829	-5 733 141
	Årets avskrivningar enligt plan	-328 015	-517 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 578 845	-6 250 829
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 982 832	8 661 950
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	188 670	188 670
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 055 000	28 593 000
	Taxeringsvärde mark	56 826 000	40 590 000
		97 881 000	69 183 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	97 881 000	69 183 000
		97 881 000	69 183 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 585	144 585
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 585	144 585
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-144 585	-144 585
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-144 585	-144 585
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	429 398	429 398
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	429 398	429 398
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-353 069	-338 040
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 029	-15 029
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-368 098	-353 069
	Redovisat restvärde vid årets slut	61 300	76 329
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	49 919
	Skattekonto	382	406
	Klientmedel hos SBC	1 156 943	2 278 960
	Fordringar	622	-1 121
		1 157 947	2 328 164
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 499 746	1 300 697
	Reservering enligt stadgar	207 549	207 549
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-8 500
	Vid årets slut	1 707 295	1 499 746

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,090 %	0	250 000	Löst
SEB	1,120 %	2 104 500	2 150 500	2019-08-28
SEB	1,110 %	1 628 775	1 666 875	2019-10-28
SEB	1,120 %	795 770	937 450	2019-08-28
SEB	1,650 %	1 500 000	0	2021-05-28
SEB	1,650 %	1 949 900	0	2021-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 978 945	5 004 825	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-298 000	-298 000	
		7 680 945	4 706 825	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 500 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 600 000	7 600 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	66 750	0
Sociala avgifter	20 973	0
Ränta	2 291	1 677
Avgifter och hyror	253 967	254 294
	343 981	255 971

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen överväger att infodra (relining) den del av stammen som ligger i garaget under närmaste åren.

M

Styrelsens underskrifter

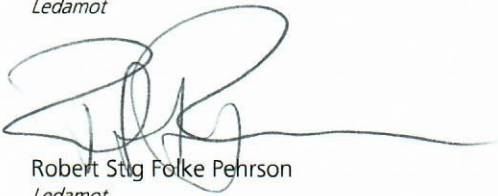
TÄBY den 12 / 02 2019




Gustav Edvard Karlsson
Ledamot



Richard Anders Lindeen
Ledamot



Robert Stig Folke Pehrson
Ledamot



Ruud Suntjens
Ledamot



Stina Karin Eleonora Thomaeus
Ledamot



Björn George Van Der Veer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2019



Per Engzell
~~Extern revisor~~
Auktionsvärd

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren för år 2018.

Enligt min 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.

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 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 har 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 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

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, 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

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 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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Domherren för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 *Revisorans 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 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 tryggt sätt.

Revisorans 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 överskott eller underskott, 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 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 jag 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 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-03



Per Engzell
Auktoriserad revisor