

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Domherren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

## 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 2035.
- 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 att höjas.

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

Maria Therese Feinberg	Ledamot	Avgått slutet av 2017 pga flytt
Gustav Edvard Karlsson	Ledamot	
Robert Stig Folke Pehrson	Ledamot	
Ruud Suntjens	Ledamot	
Stina Karin Eleonora Thomaeus	Ledamot	
Jakob Kristoffer Frans Johan Tivell	Ledamot	
Andreas Gunnar Hiis	Suppleant	

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

Maria Therese Feinberg, Andreas Gunnar Hiis, Gustav Edvard Karlsson, Robert Stig Folke Pehrson, Ruud Suntjens, Stina Karin Eleonora Thomaeus och Jakob Kristoffer Frans Johan Tivell.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Engzell

Ordinarie Extern

Engzells Revisionsbyrå AB

### Valberedning

Claes Cederschiöld  
Johan Sandberg

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Domherren 19	1955	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna.

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 m<sup>2</sup>, varav 4 269 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

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035.

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	2018	<del>Beroende på underhållsplan</del>
Översyn/puts betongväggar	2018	<del>Beroende på underhållsplan</del>

### 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

*A*

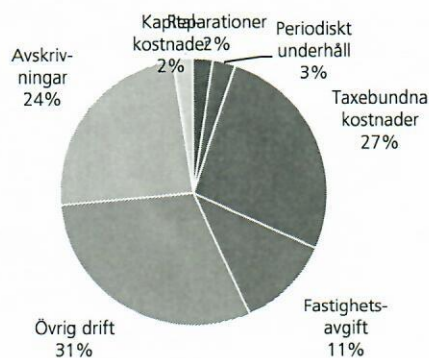
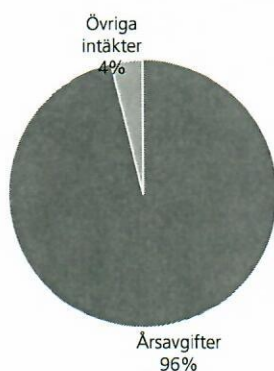
### Föreningens ekonomi

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

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 997 693</b>	<b>1 426 083</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 356 293	2 355 382
Finansiella intäkter	12	160
Minskning kortfristiga fordringar	1 152	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	55 202
	<b>2 357 457</b>	<b>2 410 744</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 635 294	1 440 533
Finansiella kostnader	55 298	67 724
Ökning av kortfristiga fordringar	0	96
Minskning av långfristiga skulder	298 280	330 780
Minskning av kortfristiga skulder	37 356	0
	<b>2 026 228</b>	<b>1 839 133</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 328 922</b>	<b>1 997 693</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>331 229</b>	<b>571 610</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 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande extraordinära händelser inträffat

- 1) Underhållsplanen uppdaterades tillsammans med konsulter från SBC
- 2) Framgångsrik skadedjursbekämpning tillsammans med Nomor fortsätter till 2019
- 3) Tommy Fronda anlätades för upphandling och projektledning av fasadrenoveringen
- 4) Dagvattenbrunnarna rensades
- 5) Extra varmvattentank installerades för ett jämnare varmvattenflöde
- 6) Serviceavtal tecknades för underhåll av värmeanläggningen
- 7) Extra underhåll samt ny internetuppkoppling till teknikhuset för stabilare drift
- 8) Ett försäkringsärende gällande vattenskada i medlemslägenhet

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	635	627	597	576
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 401	1 484	1 577	1 671
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	130	129	116	115
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	9	11	10
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	19	25	44
Soliditet (%)	52	50	47	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	133	315	309	-120
Nettoomsättning (tkr)	2 352	2 355	2 238	2 160

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	1 499 746	207 549	-8 500	1 300 697
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 737 246</b>	<b>207 549</b>	<b>-8 500</b>	<b>5 538 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-123 555	-207 549	323 067	-239 073
Årets resultat	132 995	132 995	-314 567	314 567
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>9 441</b>	<b>-74 554</b>	<b>8 500</b>	<b>75 494</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 746 687</b>	<b>132 995</b>	<b>0</b>	<b>5 613 691</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	132 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	83 995
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-207 549
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>9 441</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>9 441</b>
----------------------------------	--------------

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

14

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 351 568	2 355 382
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 725	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 356 293</b>	<b>2 355 382</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 360 014	-1 234 911
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 557	-147 404
Personalkostnader	Not 6	-87 723	-58 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-532 718	-532 718
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 168 012</b>	<b>-1 973 251</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>188 281</b>	<b>382 131</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 298	-67 724
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-55 286</b>	<b>-67 564</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>132 995</b>	<b>314 567</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>132 995</b>	<b>314 567</b>

---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31	
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	8 661 950	9 179 638
Maskiner och inventarier	Not 9	76 329	91 358
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 738 279</b>	<b>9 270 996</b>	
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 738 279</b>	<b>9 270 996</b>	
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 328 164	2 009 317
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 328 164</b>	<b>2 009 317</b>	
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		49 962	38 732
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>49 962</b>	<b>38 732</b>	
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 378 126</b>	<b>2 048 049</b>	
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 116 405</b>	<b>11 319 045</b>	

B



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 237 500	4 237 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 499 746	1 300 697
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 737 246</b>	<b>5 538 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-123 555	-239 073
Årets resultat		132 995	314 567
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>9 441</b>	<b>75 494</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 746 687</b>	<b>5 613 691</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 706 825	4 972 325
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 706 825</b>	<b>4 972 325</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	298 000	330 780
Leverantörsskulder		90 629	123 337
Skatteskulder		18 293	9 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	255 971	269 695
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>662 893</b>	<b>733 029</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 116 405</b>	<b>11 319 045</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100år	100år
Fastighetsförbättringar	50år	50år
Värmeanläggning	20,25,50år	20,25,50år
Fasad	Full avskriven	8år
Inventarier	28år	28år
Yttreanläggningar	20år	20år
Tak	20år	20år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 267 794	2 240 796
Varmvattenintäkter	83 736	114 526
Öresutjämning	38	60
	<b>2 351 568</b>	<b>2 355 382</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 725	0
	<b>4 725</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 000	111 500
	Fastighetsskötsel gård beställning	65 625	0
	Snöröjning/sandning	44 438	56 313
	Myndighetstillsyn	0	11 910
	Bevakning	1 008	968
	Gård	7 199	5 533
	Serviceavtal	26 045	3 428
	Förbrukningsmateriel	2 605	113
	Störningsjour och larm	0	1 452
	Fordon	1 220	1 611
		<b>199 139</b>	<b>192 828</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	4 188	0
	VVS	26 824	19 125
	Värmeanläggning/undercentral	21 573	14 576
	Tak	0	2 125
	Fönster	0	656
	Mark/gård/utemiljö	0	15 475
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 901
		<b>52 585</b>	<b>56 858</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	37 500	0
	Stambyte	0	8 500
	Mark/gård/utemiljö	24 771	0
		<b>62 271</b>	<b>8 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	465 520	460 846
	Vatten	31 887	32 640
	Sophämtning/renhållning	65 842	61 399
	Grovsopor	27 507	3 956
		<b>590 756</b>	<b>558 841</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	97 438	72 804
	Bredband	104 154	100 484
		<b>201 592</b>	<b>173 288</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>253 671</b>	<b>244 596</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 360 014</b>	<b>1 234 911</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	3 064	2 757
	Tele- och datakommunikation	10 955	8 745
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	15 000
	Föreningskostnader	21 801	1 021
	Fritids- och trivselkostnader	2 559	3 050
	Förvaltningsarvode	74 668	72 675
	Administration	4 182	4 981
	Konsultarvode	50 528	34 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		<b>187 557</b>	<b>147 404</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	66 750	44 300
	Sociala kostnader	20 973	13 919
		<b>87 723</b>	<b>58 219</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</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>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-5 733 141	-5 215 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-517 689	-517 689
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 250 829</b>	<b>-5 733 141</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 661 950</b>	<b>9 179 638</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	188 670	188 670
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 593 000	28 593 000
	Taxeringsvärde mark	40 590 000	40 590 000
		<b>69 183 000</b>	<b>69 183 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	69 183 000	69 183 000
		<b>69 183 000</b>	<b>69 183 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</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	-482 625	-467 596	
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 029	-15 029	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-497 654</b>	<b>-482 625</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>76 329</b>	<b>91 358</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Kundfordringar	49 919	49 919	
	Skattekonto	406	437	
	Klientmedel hos SBC	2 278 960	1 958 961	
	Fordringar	-1 121	0	
		<b>2 328 164</b>	<b>2 009 317</b>	
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Vid årets början	1 300 697	1 101 648	
	Reservering enligt stadgar	207 549	207 549	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråkstagande enligt stämmobeslut	-8 500	-8 500	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 499 746</b>	<b>1 300 697</b>	
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
SEB	1,090 %	250 000	350 000	2018-06-28
SEB	1,110 %	1 666 875	1 704 975	2018-10-28
SEB	1,090 %	937 450	954 130	2018-06-28
SEB	1,240 %	0	97 500	Löst
SEB	1,090 %	2 150 500	2 196 500	2018-06-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>5 004 825</b>	<b>5 303 105</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-298 000	-330 780	
		<b>4 706 825</b>	<b>4 972 325</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 515 000 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 600 000	7 600 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	1 677	1 404
	Avgifter och hyror	254 294	268 291
		<b>255 971</b>	<b>269 695</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenoveringsprojekt genomförs under vår och tidig sommar. Putsning av fasad samt målning av fönster och trädetaljer omfattas av projektet.

Fortsatt uppföljning av värmeanläggning samt utvärdering av nödvändiga åtgärder.

*B*

---

## Styrelsens underskrifter

---

TÄBY den 20 / 2 2018

Maria Therese Feinberg

Ledamot



Robert Stig Folke Pehrson

Ledamot



Stina Karin Eleonora Thomaeus

Ledamot



Gustav Edvard Karlsson

Ledamot



Ruud Suntjens

Ledamot



Jakob Kristoffer Frans Johan Tivell

Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2018



Per Engzell

~~Extern revisor~~

Auktorsiserad revisor

## 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 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domherren för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2018-03-20



Per Engzell  
Auktoriserad revisor