

Årsredovisning för  
**Brf Domherren nr 1**  
714400-0150

Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplýsningar till resultaträkning	11-12
Upplýsningar till balansräkning	13-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Domherren nr 1, 714400-0150 får härmed avge årsredovisning för 2016.

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningens hus: Domherrevägen 2 A-E, 4 A-D, 6 A-C, 8 A-C, 12 A-D och 14 A-E.

Föreningen registrerades 29 november 1962. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 11 november 1966 och nuvarande stadgar registrerades 23 maj 2012.

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna, syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning.

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Föreningen har under året färdigställt byte av belysning och nummerskyltar i entréerna. Ny sandficka har färdigställts samt byte av torktumlare i tvättstuga. Från mars köps teknisk förvaltning in av Farmartjänst efter att anställd fastighetsskötare slutat sin anställning. Föreningen har även omsatt lån och fått förmånligare räntevillkor.

#### **Information om fastigheten**

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes under åren 1963 - 1965 av Carl A. Lilliesköld AB och består av 6 st hus med 229 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 2 st garagebyggnader med 28 platser samt parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Utöver detta finns ett antal gästparkeringar. Serviceutrymmen med tvättmaskiner och torkmöjligheter finns i hus nr 4.

Byggnadernas nybyggnadsår / värdeår är 1964. Byggrätt ovan mark är 15 930 m<sup>2</sup>, bostädernas boyta är 14 699 m<sup>2</sup>.

Ny fastighetstaxering sker 2019.

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Vardia Försäkring.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Fastighetens tekniska förvaltning sköts med av inhyrd personal från Farmartjänst AB. Städning har utförts av Inga-Lisa Pettersson, Agneta Lindkvist och Susanne Öhman på deltid.

Styrelsen tackar personalen för väl utfört arbete under året.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok med uthyrningsdel	3 rok	3 rok med uthyrningsdel	4 rok	5 rok
49 st	75 st	10 st	68 st	4 st	20 st	3 st

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns upprättad underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för underhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna (0,3% av fastighetens taxeringsvärde f.n. 156 000 000 kr = 468 000 kr).

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Belysning entreér och nummerskyltar	2016
Sandficka	2016
Torktumlare	2016
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	2015
Dränering hus 4	2015
Spolning delar av avloppssystemet	2015
Tvättmaskiner (alla) och torktumlare (en)	2015
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	2014/2015
Dränering gavel hus 4	2013
Ventilation tvättstugor	2013
Byte till säkerhetsdörrar	2012
Radonsanering	2012
Spolning av samtliga avloppssystem	2011
Renovering gård 2 och 14	2011
Inklädning med plåt ovanför balkonger högst upp, alla hus	2011
Nyanläggning 15 st parkeringsplatser	2010
Byte värmeväxlare	2010
Installation vattenreningsanläggning	2010
Inspektion och tätning runt alla takfönster	2009
Översyn brandventilatorer	2009
Byte av tryckreglering till värmesystemet	2009
Förnyelse av utemiljö	2009
Sugning / urspolning / provning av dagvattensystemet	2009
Installation bredband	2009
Traktorgarage	2009
Asfaltering mellan hus 2 och 14 efter kulvertbyte	2009
Asfaltering ny parkeringsyta	2009
Luktsanering källaren hus 4	2009
Radonmätning	2008
Vägbommar	2008
Ventilation med byte av fläktar, rensning och OVK-besiktning	2007
Byte värmekulvert	2007
Byte samtliga fönster och altandörrar samt utvändig isolering av balkonger	2006
Stamrenovering	2006-2007
Byte värmeventiler, låssystem i samtliga byggnader	2005
Nya källardörrar	2004

### **Uppgifter om styrelse / revisor / valberedning under året**

---

Bengt Larsson	Ledamot / ordförande
May Wrangell	Ledamot / sekreterare
Lars-Åke Philipsson	Ledamot / ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Petter Johanson	Ledamot
Örnie Gunnarsson	Suppleant
Kristian Olofsson	Suppleant
Daniel Pettersson	Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Henrik Moberg	Auktoriserad revisor
Sören Möller	Valberedning / sammankallande
Örnie Gunnarsson	Valberedning
Marie Gustavsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: May Wrangell, Lars-Åke Philipsson.

Suppleanter: Örnie Gunnarsson, Kristian Olofsson, Daniel Pettersson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan träffas på expeditionstid (Domherrevägen 8) varje tisdag mellan kl 18,00 - 19,00 eller via föreningens brevlåda vid expeditionen i hus 8 eller via e-post: [info@brfdomherren1.se](mailto:info@brfdomherren1.se)

Föreningens hemsida har adress: [www.brfdomherren1.se](http://www.brfdomherren1.se)

Skriftlig information delas ut vid behov till samtliga medlemmar. Information om kanalutbud för TV etc. sätts upp på anslagstavla i respektive port.

## Flerårsöversikt (tkr)

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	7 127	7 128	7 130	7 131
Resultat efter finansiella poster	625	-330	926	811
Soliditet, %	25	24	24	21
Eget kapital	7 967	7 342	7 672	6 746
Taxeringsvärde fastighet	156 000	147 000	147 000	147 000
-varav byggnad	109 000	103 000	103 000	103 000
-varav mark	47 000	44 000	44 000	44 000
Årsavgift/m2 bostadsyta	476	476	476	476
Bankskuld/m2	1 481	1 521	1 538	1 577
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	14	15	15	16
Avsättning yttre fond/m2 bostadsyta	32	30	30	30
Avskrivning bostadsyta	36	36	32	32
Värmekostnad per m2	113	109	117	115
Förbrukning fjärrvärme, mvh	2 006	1 865	1 916	1 991
Elkostnad per m2	19	19	21	23
Förbrukning el, kwh	207 317	182 227	199 082	205 766
Vattenkostnad per m2	77	69	56	57
Förbrukning vatten, m3	19 756	15 704	17 309	18 354

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.vs. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Någon statusförändring är inte väntad.

Antalet medlemslägenheter är 229 st. Under året har 23 st (2015: 31 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 23 739 kr/m2 (2015: 21 639 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen 1 000 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 400 kr i registreringsavgift.

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek.

## Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Förändring i eget kapital					
Belopp vid årets ingång	1 281 175	4 914 321	1 476 283	-329 711	7 342 068
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		441 000	-441 000		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-260 512	260 512		-
Balanseras i ny räkning			-329 711	329 711	-
Årets resultat				625 082	625 082
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 281 175</b>	<b>5 094 809</b>	<b>966 084</b>	<b>625 082</b>	<b>7 967 150</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	966 084
årets resultat	<u>625 082</u>
Totalt	1 591 166
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	468 000
balanseras i ny räkning	<u>1 123 166</u>
Summa	1 591 166

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 126 964	7 128 419
Övriga rörelseintäkter	3	61 514	56 936
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>7 188 478</u>	<u>7 185 355</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 164 736	-3 511 146
Underhållskostnader	5	-529 243	-1 709 423
Övriga externa kostnader	6	-241 937	-259 850
Personalkostnader	7	-716 757	-1 055 366
Avskrivningar		-523 141	-517 137
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-6 175 814</u>	<u>-7 052 922</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 012 664</u>	<u>132 433</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		561	3 413
Räntekostnader		-388 143	-465 557
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-387 582</u>	<u>-462 144</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>625 082</u>	<u>-329 711</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>625 082</u>	<u>-329 711</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>625 082</u>	<u>-329 711</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	8	28 366 648	28 769 400
Inventarier	9	523 000	583 351
Summa materiella anläggningstillgångar		28 889 648	29 352 751
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 889 648	29 352 751
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		23 093	80 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 561	76 746
Summa kortfristiga fordringar		123 654	156 855
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 545 980	1 542 653
Summa kassa och bank		2 545 980	1 542 653
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 669 634	1 699 508
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		31 559 282	31 052 259



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		5 094 809	4 914 321
Summa bundet eget kapital		<u>6 375 984</u>	<u>6 195 496</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		966 084	1 476 283
Årets resultat		625 082	-329 711
Summa fritt eget kapital		<u>1 591 166</u>	<u>1 146 572</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 967 150</u>	<u>7 342 068</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 487 500	21 762 500
Summa långfristiga skulder		<u>21 487 500</u>	<u>21 762 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	275 000	275 000
Leverantörsskulder		421 830	165 656
Övriga skulder		581 619	661 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		826 183	845 287
Summa kortfristiga skulder		<u>2 104 632</u>	<u>1 947 691</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>31 559 282</u>	<u>31 052 259</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	625 082	-329 711
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	523 141	517 137
	<u>1 148 223</u>	<u>187 426</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 148 223</b>	<b>187 426</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	33 200	-54 138
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-118 058	-221 149
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 063 365</b>	<b>-87 861</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-60 038	-547 687
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-60 038</b>	<b>-547 687</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 003 327</b>	<b>-635 548</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 542 653</b>	<b>2 178 201</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 545 980</b>	<b>1 542 653</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### **Redovisning av intäkter**

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

### **Fordringar**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnad redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Övriga tillgångar och skulder**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Förbättringsutgifter på byggnader	40
-Markanläggningar	20
-Inventarier	5-10

## Upplysningar till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	6 892 776	6 892 776
Avsättning inre fond	-34 000	-34 000
Hyror garage - och parkeringsplatser	268 188	269 643
	<b>7 126 964</b>	<b>7 128 419</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	21 932	30 000
Pantsättningsavgifter	15 200	18 800
Påminnelseavgifter	2 600	4 000
Tvättmaskiner	-	4 000
Övrigt	33	136
Ersättning för sjuklöneskostnader	21 749	-
	<b>61 514</b>	<b>56 936</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel, inköpt	403 506	-
El	281 001	277 506
Fjärrvärme	1 665 417	1 572 446
Vatten & avlopp	1 133 752	1 005 599
Sophämtning	195 292	186 494
Försäkringspremie	107 805	91 210
Fastighetsavgift bostäder	284 647	284 647
Kabel TV	93 316	93 244
	<b>4 164 736</b>	<b>3 511 146</b>

### Not 5 Underhållskostnader

	2016	2015
Belysning entreér/nummerskyltar	133 500	-
Byte armaturer i trappuppgångar och källare	-	378 900
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	-	306 948
Stamspolning	-	265 123
Dränering gavel hus 4	-	260 512
Vattenskador	107 488	245 697
Byte takfläktar	-	71 250
Justering entreér	6 250	-
Underhåll tvättstugor	4 147	-
Konsultkostnader	3 575	6 095
Yttre miljö	191 619	32 443
Övrigt	82 664	142 455
	<b>529 243</b>	<b>1 709 423</b>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Program- och licensavgifter	19 382	52 381
Kontorsmaterial	19 922	16 606
Förbrukningsinventarier	-	5 049
Telefoni	10 765	10 722
Bredband	7 179	7 431
Post	1 137	294
Bankkostnader	6 167	5 872
Medlemsavgifter	14 802	15 038
Förvaltningsarvode ekonomi	94 742	91 336
Revision	28 750	28 125
Konsultkostnader	20 313	5 500
Övrigt	18 778	21 496
	<b>241 937</b>	<b>259 850</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

### Medelantalet anställda

	2016	2015
Män	-	1
Kvinnor	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

### Personalkostnader

	2016	2015
Löner, egen personal	289 351	491 685
Sociala avgifter på ovan	101 216	141 248
Uttagsskatt 25% egen personal	98 545	158 233
Övriga personalkostnader	1 350	9 539
Inköpta fastighetstjänster	-	30 875
Styrelsearvoden	180 000	180 000
Sociala avgifter på ovan	43 295	39 286
Arvode utbildning, milersättning, telefon	3 000	4 500
	<b>716 757</b>	<b>1 055 366</b>

## Upplysningar till balansräkning

### Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 028 826	40 028 826
	<u>40 028 826</u>	<u>40 028 826</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-11 259 426	-10 856 674
-Årets avskrivning enligt plan	-402 752	-402 752
	<u>-11 662 178</u>	<u>-11 259 426</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>28 366 648</b>	<b>28 769 400</b>
<b>Taxeringsvärde fastighet</b>	<b>156 000 000</b>	<b>147 000 000</b>
-varav byggnad	109 000 000	103 000 000
-varav mark	47 000 000	44 000 000

### Not 9 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 071 424	920 087
-Nyanskaffningar	60 038	547 687
-Avyttringar och utrangeringar	-	-396 350
	<u>1 131 462</u>	<u>1 071 424</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-488 073	-770 038
-Avyttringar och utrangeringar	-	396 350
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-120 389	-114 385
	<u>-608 462</u>	<u>-488 073</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>523 000</b>	<b>583 351</b>

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

<i>Räntebind- ningstid</i>	<i>Genomsnittlig ränta</i>	<i>Andel av lån</i>	<i>Tot. lånebelopp 2016-12-31</i>	<i>Varav förfaller inom 1 år</i>	<i>Varav förfaller 2 - 5 år</i>
Rörlig ränta	f n 1,001%	15%	3 160 000	80 000	320 000
2017-01-19, fast 3-mån	0,63%	25%	5 395 000	60 000	240 000
2017-01-19, fast 3-mån	0,62%	33%	7 312 500	75 000	300 000
2018-02-21	1,45%	27%	5 895 000	60 000	240 000
	<b>2,12%</b>	<b>100%</b>	<b>21 762 500</b>	<b>275 000</b>	<b>1 100 000</b>

### **Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
	<b>23 500 000</b>	<b>23 500 000</b>

## Underskrifter

Norrtälje den

Bengt Larsson  
Ordförande

May Wrangell

Lars-Åke Philipsson

Viking Backlund

Petter Johanson

Vår revisionsberättelse har lämnats den  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor