

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

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Domherren nr 1, 714400-0150 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### 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 skrivit nytt avtal tv/bredband/telefoni från december med ComHem. Nytt avtal om fastighetsskötartjänster har också skrivits med Sweax från oktober 2017. Då Sweax kommer att tillhandahålla maskiner har föreningen sålt av traktorn, gräsklippare och lövblås. Mycket arbete har fått ägnas åt en stor vattenskada som drabbade 3 st lägenheter, skadan upptäcktes under vintern och arbetet har färdigställts först i slutet av året. Från i år har föreningen investerat i flaggstänger och till julen har man belysning som ser ut som julgranar.

#### **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 Protector Försäkring ASA.

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

Styrelsen tackar personalen för väl utfört arbete under året.

Handwritten signatures and initials: *W*, *AB*, *RS*, *LAP MW*

### 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	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:

<b>Åtgärd</b>	<b>Årtal</b>
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 värmväxlare	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 utvändigt isolering av balkonger	2006
Stamrenovering	2006-2007

ML LP  
PJ LJP MW

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
Karmena Jukic	Suppleant (egen avgång december 2017)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Henrik Moberg	Auktoriserad revisor
Sören Möller	Valberedning
Örnie Gunnarsson	Valberedning / sammankallande
Marie Gustavsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Bengt Larsson, Viking Backlund, Petter Johansson.

Suppleanter: Örnie Gunnarsson, Kristian Olofsson.

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

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad.

Styrelsen kan träffas på expeditionstid (Domherrevägen 8) varje helgfri 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.

Handwritten signatures: PS, LA, BL, LAP, MW

### Flerårsöversikt (tkr)

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	7 173	7 127	7 128	7 130
Resultat efter finansiella poster	1 119	625	-330	926
Soliditet, %	28	25	24	24
Eget kapital	9 086	7 967	7 342	7 672
Taxeringsvärde fastighet	156 000	156 000	147 000	147 000
-varav byggnad	109 000	109 000	103 000	103 000
-varav mark	47 000	47 000	44 000	44 000
Årsavgift/m2 bostadsyta	476	476	476	476
Bankskuld/m2	1 461	1 481	1 521	1 538
Belåningsgrad, % (skuld/tax.värde)	14	14	15	15
Avsättning yttre fond/m2 bostadsyta	32	32	30	30
Avskrivning bostadsyta	35	36	36	32
Värmekostnad per m2	105	113	109	117
Förbukning fjärrvärme, mvh	2 063	2 006	1 865	1 916
Elkostnad per m2	20	19	19	21
Förbrukning el, kwh	203 733	207 317	182 227	199 082
Vattenkostnad per m2	78	77	69	56
Förbrukning vatten, m3	14 439	19 756	15 704	17 309

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

Antalet medlemslägenheter är 229 st. Under året har 19 st (2016: 23 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelseerna har varit 26 063 kr/m2 (2016: 23 739 kr/m2).

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

Föreningens lån är placerade i Nordea Hypotek.

### Eget kapital

Förändring i eget kapital	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	5 094 809	966 084	625 082	7 967 150
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		468 000	-468 000		-
Balanseras i ny räkning			625 082	-625 082	-
Årets resultat				1 118 667	1 118 667
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 281 175</b>	<b>5 562 809</b>	<b>1 123 166</b>	<b>1 118 667</b>	<b>9 085 817</b>

RS LÅP MW  
LÅP MW

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	1 123 166
årets resultat	1 118 667
Totalt	<hr/> 2 241 833
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	468 000
balanseras i ny räkning	1 773 833
Summa	<hr/> 2 241 833

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

*Handwritten signatures and initials:*  
PS, [initials], [initials], [initials], MW

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 172 728	7 126 964
Övriga rörelseintäkter	3	220 919	54 303
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 393 647</b>	<b>7 181 267</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 190 395	-4 157 525
Underhållskostnader	5	-601 243	-529 243
Övriga externa kostnader	6	-252 552	-241 937
Personalkostnader	7	-502 350	-716 757
Avskrivningar		-516 795	-523 141
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 063 335</b>	<b>-6 168 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 330 312</b>	<b>1 012 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		19	561
Räntekostnader		-211 664	-388 143
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 645</b>	<b>-387 582</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 118 667</b>	<b>625 082</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 118 667</b>	<b>625 082</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>1 118 667</b>	<b>625 082</b>

RS  
LFB  
JRP MW

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 963 896	28 366 648
Inventarier	9	365 846	523 000
Summa materiella anläggningstillgångar		28 329 742	28 889 648
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28 329 742	28 889 648
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 083 254	23 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 554	100 561
Summa kortfristiga fordringar		1 168 808	123 654
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 829 159	2 545 980
Summa kassa och bank		2 829 159	2 545 980
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 997 967	2 669 634
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		32 327 709	31 559 282

AS LB JK  
KAP MW



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		5 562 809	5 094 809
Summa bundet eget kapital		6 843 984	6 375 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 123 166	966 084
Årets resultat		1 118 667	625 082
Summa fritt eget kapital		2 241 833	1 591 166
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 085 817</b>	<b>7 967 150</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 193 750	21 487 500
Summa långfristiga skulder		21 193 750	21 487 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	275 000	275 000
Leverantörsskulder		315 494	421 830
Skatteskulder		2 052	-
Övriga skulder		479 994	581 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		975 602	826 183
Summa kortfristiga skulder		2 048 142	2 104 632
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 327 709</b>	<b>31 559 282</b>

LD LR M  
LÅR MW

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 118 667	625 082
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	516 795	523 141
	<u>1 635 462</u>	<u>1 148 223</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 635 462</b>	<b>1 148 223</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 045 154	33 200
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-350 240	-118 058
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>240 068</b>	<b>1 063 365</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-60 038
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	43 111	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>43 111</b>	<b>-60 038</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>283 179</b>	<b>1 003 327</b>
Likvida medel vid årets början	<u>2 545 980</u>	<u>1 542 653</u>
Likvida medel vid årets slut	<b>2 829 159</b>	<b>2 545 980</b>

RJ LB JK  
JAP MW

## Noter

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

W AB  
R L&P MW

## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	6 894 908	6 892 776
TV- och bredband	45 770	-
Avsättning inre fond	-34 000	-34 000
Hyror garage - och parkeringsplatser	266 050	268 188
	<u>7 172 728</u>	<u>7 126 964</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017	2016
Avyttring traktor, gräsklippare	184 489	-
Överlåtelseavgifter	18 000	21 932
Pantsättningsavgifter	12 000	15 200
Påminnelseavgifter	3 750	2 600
Ersättning för sjuklöneskostnader	2 704	21 749
Övrigt	-24	33
	<u>220 919</u>	<u>61 514</u>

## Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel, inköpt	454 405	403 506
El	294 717	281 001
Fjärrvärme	1 549 668	1 665 417
Vatten & avlopp	1 144 688	1 133 752
Sophämtning	190 275	195 292
Försäkringspremie	106 504	107 805
Fastighetsavgift bostäder	306 860	284 647
Kabel TV	143 278	93 316
	<u>4 190 395</u>	<u>4 164 736</u>

## Not 5 Underhållskostnader

	2017	2016
Vattenskada	1 415 413	107 488
Försäkringsersättning från Vardia	-1 074 060	-
Belysning entreér/nummerskyltar	1 234	133 500
Besiktning rökluckor	18 914	-
Byte expansionskärl	20 000	-
Sanering mögel	17 770	-
Felsökning frånluftsfläkt	17 033	-
Justering entreér	-	6 250
Underhåll tvättstugor/torkrum	8 633	4 147
Konsultkostnader	-	3 575
Yttre miljö	93 443	191 619
Övrigt	82 863	82 664
	<u>601 243</u>	<u>529 243</u>

K LB  
RD 2017 MDW

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Program- och licensavgifter	26 853	19 382
Kontorsmaterial	8 374	19 922
Telefoni	9 777	10 765
Bredband	6 804	7 179
Post	475	1 137
Bankkostnader	5 710	6 167
Medlemsavgifter	14 440	14 802
Förvaltningsarvode ekonomi	98 227	94 742
Revision	41 250	28 750
Konsultkostnader	13 903	20 313
Medlemsevent	16 801	-
Övrigt	9 938	18 778
	<b>252 552</b>	<b>241 937</b>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

#### Medelantalet anställda

	2017	2016
Män	-	-
Kvinnor	1	1
<b>Totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

#### Personalkostnader

	2017	2016
Löner, egen personal	199 045	289 351
Sociala avgifter på ovan	43 283	101 216
Uttagsskatt 25% egen personal (0:- om underlaget understiger 300 tkr)	-	98 545
Övriga personalkostnader	1 769	1 350
Styrelsearvoden	199 995	180 000
Sociala avgifter på ovan	54 133	43 295
Arvode utbildning, milersättning	4 125	3 000
	<b>502 350</b>	<b>716 757</b>

BE AB  
RD d. 2017. MW

### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
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	-11 662 178	-11 259 426
-Årets avskrivning enligt plan	-402 752	-402 752
	<u>-12 064 930</u>	<u>-11 662 178</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>27 963 896</b>	<b>28 366 648</b>
<b>Taxeringsvärde fastighet</b>	156 000 000	156 000 000
-varav byggnad	109 000 000	109 000 000
-varav mark	47 000 000	47 000 000

### Not 9 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 131 462	1 071 424
-Nyanskaffningar	-	60 038
-Avyttringar och utrangeringar	-583 790	-
	<u>547 672</u>	<u>1 131 462</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-608 462	-488 073
-Avyttringar och utrangeringar	540 679	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-114 043	-120 389
	<u>-181 826</u>	<u>-608 462</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>365 846</b>	<b>523 000</b>

Handwritten signatures and initials: *JK JB*, *RD LAR MW*

## Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens lån finansieras av Nordea Hypotek.

Räntebindningstid	Genomsnittlig ränta	Andel av lån	Tot. lånebelopp 2017-12-31	Varav förfaller inom 1 år	Varav förfaller 2 - 5 år
Rörlig ränta	0,552%	14%	3 080 000	80 000	320 000
Fast 3-mån	0,61%	25%	5 335 000	60 000	240 000
2019-02-13, fast ränta	1,01%	34%	7 218 750	75 000	300 000
2018-02-21	1,45%	27%	5 835 000	60 000	240 000
		100%	21 468 750	275 000	1 100 000

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	23 500 000	23 500 000
	23 500 000	23 500 000

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har omförhandlat lånen med banken och på förfalldatum 21/2 2018 kommer lånen minska till tre st och vara på drygt 7 mkr per lån. Fram till nu har föreningens amortering per år motsvarat 1,28% per år av lånebeloppet men har nu anpassats till dagens amorteringsregler 2% per år.

Föreningens nya lån löper ett med rörlig ränta, räntebindningstid 3 månad, 1 år med aktuell ränta fn 0,66%. Samt ett lån med räntetak, räntebindningstid STIBOR 3M, 3 år, aktuell ränta fn 0,44%, maximal ränta fn 1,18%, premie 0,37%.

## Underskrifter

Norrtälje den

12 mars 2018

Bengt Larsson  
Ordförande

May Wrangell

Lars-Ake Philipsson

Viking Backlund

Petter Johanson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor

RS JAP MW



## **Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar**

---

### **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Domherren nr 1, org.nr 714400-0150

### **Rapport om årsredovisningen**

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Domherren nr 1 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 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 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**

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Brf Domherren nr 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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 årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust 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 vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 30 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor