

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1**

714400-0150

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### 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 2019.

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.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

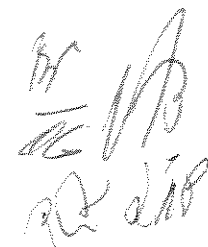
#### *Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under året höjdes medlemsavgifterna med 20 kr/kvm.

Under hösten 2019 började föreningens tak läggas om och det fortsatte under 2020. Arbetet beräknas vara klart under 2021. Detta är anledningen till att årets resultat är negativt.

Avtal om lokalvård har ingåtts med Sweax. Avtalet träder i kraft 210701 då nuvarande personal avslutar sin anställning.

Övriga större underhållsåtgärder som har genomförts är målning av garage och källargolv samt spolning av stammarna. Hushållsavfallsbehållare har köpts in.



### **Information om fastigheten**

Föreningens fastighet, Domherren 1, Norrtälje Kommun förvärvades 1962. Fastigheten bebyggdes 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 st 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>.

Föreningens lån finansieras av Swedbank Företagslån och Nordea. Från februari 2021 enbart Swedbank Företagslån.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkring ASA.

Fastighetens administration och lägenhetsförteckning sköts av styrelsen. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Meredo AB. Fastighetens tekniska förvaltning sköts av inhyrd personal från Sweax AB. Städning har utförts av Ingrid Garland, 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

### **Underhåll**

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. 174 000 000 kr = 522 000 kr)

Under 2019 har föreningen inlett takarbeten, vilka fortsatte under 2020. Utgiften har under året uppgått till 8 280 388 kr. Av detta belopp har 5 382 253 kr redovisats som tillgång under posten byggnad och mark eftersom det motsvarar den andel av utgiften som bedömts utgöra en förbättring jämfört med standarden på det ursprungliga taket. Resterande belopp, 2 898 135 kr, har redovisats som underhållskostnad. I vinstdispositionen har styrelsen föreslagit att fonden för yttre underhåll tas i anspråk för att täcka den del som redovisats som underhållskostnad i resultaträkningen.

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

<b>Åtgärd</b>	<b>Årtal</b>
Målning av garage	2020
Målning av källargolv	2020
Stamspolning	2020
Hushållsavfallsbehållare	2020
Takarbeten har påbörjats och fortsatt	2019-2020
Mataavfallsbehållare	2019
Stolpbelysning	2018
Belysning entréer 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
Obligatorisk Ventilationskontroll	2014
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

***Styrelsen och övriga funktionärer***

Bengt Larsson	Ledamot/ordförande
Lars-Åke Philipsson	Ledamot/ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Örnie Gunnarsson	Ledamot
Pia Löija	Ledamot/sekreterare

Kristian Olofsson	Suppleant
Runar Olander	Suppleant
Emelie Broman	Suppleant

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Henrik Moberg	Autoriserad revisor

Örnie Gunnarsson	Valberedning - sammankallande
Sören Möller	Valberedning
Lennart Ståhl	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Lars-Åke Philipsson, Pia Löjja

Supleanter: Kristian Olofsson, Runar Olander, Emelie Broman

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

Ordinarie årsstämma hölls den 4 maj 2020.

Styrelsen har under året avhållit 10 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 epost: [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.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	7 869	7 704	7 680	7 173
Resultat efter finansiella poster	-2 375	-186	1 143	1 119
Eget kapital	7 668	10 043	10 229	9 086
Soliditet (%)	20	30	31	28
Taxeringsvärde fastighet	174 000	174 000	156 000	156 000
-varav byggnad	124 000	124 000	109 000	109 000
-varav mark	50 000	50 000	47 000	47 000
Årsavgift/m2 bostadsyta	479	476	476	476
Bankskuld/m2	1 807	1 421	1 436	1 461
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	15	12	14	14
Avsättning yttrefond/m2 bostadsyta	36	32	32	32
Avskrivning/bostadsyta	36	31	31	35
Värmekostnad/m2	100	105	105	105
Förbrukning fjärrvärme mWh	1 830	1 943	1 960	2 063
Elkostnad/m2	20	19	19	20
Förbrukning el, kWh	169 985	183 709	188 518	203 733
Vattenkostnad/m2	94	82	82	78
Förbrukning vatten, m3	18 097	15 981	15 755	14 439

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 31 st (2019: 20 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 23 825 kr/m2 (2019: 25 369 kr/m2).

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

Under 2020 var föreningens lån placerade i Swedbank Företagslån och Nordea. Från februari 2021 är alla lån placerade i Swedbank Företagslån

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	6 498 809	2 448 895	-185 637	10 043 242
Reservering fond för yttre und		522 000	-522 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-185 637	185 637	0
Ianspråktagande av yttre fond		-1 330 623	1 330 623		0
Årets resultat				-2 375 494	-2 375 494
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 281 175</b>	<b>5 690 186</b>	<b>3 071 881</b>	<b>-2 375 494</b>	<b>7 667 748</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 071 881
årets förlust	-2 375 494
	<b>696 387</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	-522 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	3 091 360
i ny räkning överföres	-1 872 973
	<b>696 387</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	3		
Nettoomsättning		7 869 472	7 704 266
Övriga rörelseintäkter		117 829	127 427
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>7 987 301</b>	<b>7 831 693</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 915 475	-4 819 849
Underhållskostnader	5	-3 630 733	-1 684 017
Övriga externa kostnader	6	-501 682	-327 701
Personalkostnader	7	-504 072	-527 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-530 549	-454 158
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 082 511</b>	<b>-7 813 268</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 095 210</b>	<b>18 425</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-280 284	-204 062
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-280 284</b>	<b>-204 062</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 375 494</b>	<b>-185 637</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 375 494</b>	<b>-185 637</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 375 494</b>	<b>-185 637</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
R  
G  
R2 JAP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	34 318 376	29 415 266
Inventarier, verktyg och installationer	9	211 627	263 033
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>34 530 003</b>	<b>29 678 299</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>34 530 003</b>	<b>29 678 299</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 784	3 516
Övriga fordringar		2 430	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		235 687	278 877
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>240 901</b>	<b>282 399</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 245 612	3 162 106
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 245 612</b>	<b>3 162 106</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 486 513</b>	<b>3 444 505</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>36 016 516</b>	<b>33 122 804</b>

*Handwritten signature and date:*  
2021/12/31



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		5 690 186	6 498 809
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 971 361</b>	<b>7 779 984</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 071 881	2 448 895
Årets resultat		-2 375 494	-185 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>696 387</b>	<b>2 263 258</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 667 748</b>	<b>10 043 242</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	26 380 625	20 713 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>	10	<b>26 380 625</b>	<b>20 713 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		177 500	177 500
Förskott från kunder		3 131	0
Leverantörsskulder		812 342	1 174 836
Skatteskulder		22 234	11 187
Övriga skulder		74 997	136 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		877 939	866 734
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 968 143</b>	<b>2 366 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>36 016 516</b>	<b>33 122 804</b>

Handwritten signatures and initials, including "LAP" and "9/2".

## Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 833 892	275 324
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av rörelsefordringar	41 498	-42 381
Förändring av rörelseskulder minus skatteskuld	-409 347	299 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 201 741</b>	<b>532 400</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-5 382 253	-2 256 873
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 382 253</b>	<b>-2 256 873</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-177 000	-221 875
Nyupptagna lån	5 844 500	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 667 500</b>	<b>-221 875</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 916 494</b>	<b>-1 946 348</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	3 162 106	5 108 454
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 245 612</b>	<b>3 162 106</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
K  
G  
L  
R

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

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

#### 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.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt 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.

#### 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:

Byggnader	100 år
Förbättringsutgifter på byggnader	40 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 044 170	6 890 424
TV och bredband	547 250	546 852
Hyror garage- och parkeringsplatser	278 052	266 990
	<b>7 869 472</b>	<b>7 704 266</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
B. M.  
R. J. P.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Överlåtelseavgifter	25 000	18 000
Pantsättningsavgifter	10 400	12 433
Påminnelseavgifter	0	2 700
Erhållna skadestånd	0	16 067
Försäkringsersättningar	0	47 081
Vidarefakturerade intäkter	0	3 516
Avgift vid andrahandsuthyrning	81 991	0
Övrigt	438	27 630
	<b>117 829</b>	<b>127 427</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel, inköpt	464 039	458 758
El	298 781	282 868
Fjärrvärme	1 464 202	1 547 291
Vatten och avlopp	1 382 132	1 210 747
Sophämtning	211 679	240 084
Snöröjning	17 014	65 255
Fastighetsavgift bostäder	327 240	315 333
Kabel-TV	607 920	593 204
Försäkringspremie	142 468	106 309
	<b>4 915 475</b>	<b>4 819 849</b>

### Not 5 Underhållskostnader

	2020	2019
Vattenskador	14 100	147 703
Stolpbelysning	0	30 000
Underhåll tvättstugor/torkrum	34 858	6 646
Yttre miljö	104 016	48 251
Renovering tak	2 898 135	1 215 240
Behållare för hushållsavfall resp. matavfall	193 225	115 383
Stamspolning	187 213	0
Målning av garage	91 275	0
Målning av källargolv	20 880	0
Övrigt	87 031	120 794
	<b>3 630 733</b>	<b>1 684 017</b>

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Program- och licensavgifter	57 951	32 825

*[Handwritten signatures and initials]*

Kontorsmaterial	20 211	31 495
Telefoni	3 122	6 511
Post	440	648
Förbrukningsinventarier	20 755	0
Bankkostnader	68 361	5 656
Medlemsavgifter	13 853	13 766
Förvaltningsarvode ekonomi	168 673	146 259
Revision	33 750	43 125
Konsultkostnader	80 376	24 063
Övrigt	34 190	23 353
	<b>501 682</b>	<b>327 701</b>

**Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	1	1
	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Styrelsearvode	216 000	216 000
Löner, egen personal	208 449	207 983
Sociala kostnader styrelsearvoden	30 404	49 909
Sociala kostnader och pension för personal	47 714	53 102
Övriga personalkostnader	1 506	549
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>504 073</b>	<b>527 543</b>

Uttagsskatt 25 % om löneunderlaget för egen personal överstiger 300 000 kr

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	42 285 699	40 028 826
Inköp	5 382 253	2 256 873
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>47 667 952</b>	<b>42 285 699</b>
Ingående avskrivningar	-12 870 434	-12 467 682
Årets avskrivningar	-479 144	-402 752
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 349 578</b>	<b>-12 870 434</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 318 374</b>	<b>29 415 265</b>
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	50 000 000	50 000 000
	<b>174 000 000</b>	<b>174 000 000</b>

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 673	549 673
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>549 673</b>	<b>549 673</b>
Ingående avskrivningar	-286 639	-235 233
Årets avskrivningar	-51 406	-51 406
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-338 045</b>	<b>-286 639</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>211 628</b>	<b>263 034</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
<b>Långivare</b>	<b>%</b>			
Nordea Hypotek	0,796	2021-02-22	6 629 375	6 806 875
Swedbank Företagslån	0,940	2023-11-15	7 143 750	7 143 750
Swedbank Företagslån	1,250	2024-11-30	6 940 000	6 940 000
Swedbank Kredit	1,560		5 845 000	0
			<b>26 558 125</b>	<b>20 890 625</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			177 500	177 500

### Not 11 Skulder till Kreditinstitut som förfaller 2-5 år efter bokslutsdatum

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek	710 000	710 000
	<b>710 000</b>	<b>710 000</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	26 946 000	23 203 500
	<b>26 946 000</b>	<b>23 203 500</b>

*[Handwritten signature]*


Norrtälje 2021-05-03



Bengt Larsson  
Ordförande



Viking Backlund



Örne Gunnarsson



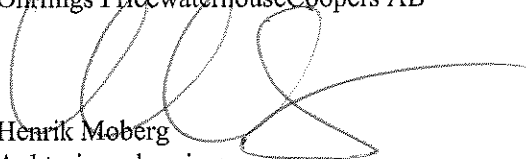
Lars-Åke Philipsson



Pia Löija

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-04

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor



## ***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 2020.

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 2020 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 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed 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 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den 4 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Henrik Moberg  
Auktoriserad revisor