

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1
714400-0150

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

1 januari 2024 höjdes årsavgifterna med 20 kr/kvm.

Ett av föreningens lån lades om under 2024.

Föreningen har under året genomfört radonmätning.

1 januari 2025 kommer årsavgifterna höjas med 40 kr/kvm.

Under 2025 kommer två av föreningens lån att läggas om.

Under 2025 kommer föreningen byta försäkringsbolag till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners Insurance Consulting AB.

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 samt sex parkeringar med laddstolpar som även går att nyttja av icke medlemmar. Serviceutrymmen med tvättmaskiner och torkmöjligheter finns i hus nr 4.

Byggnadernas nybyggnadsår/värdeår är 1964. Byggrätt ovan mark är 15 930 m², bostädernas boyta är 14 699 m².

Föreningens lån finansieras av 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 och lokalvård sköts av inhyrd personal från Sweax AB.

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. 198 000 000 kr = 594 000 kr)

Nedanstående åtgärder har genomförts under åren:

Åtgärd	Årtal
Radonmätning	2024
Installation av 58 st solceller	2023
Fasadtvätt	2023
Dagvattenspolning	2023
Trädplantering för den biologiska mångfalden	2023
Installation av tre laddstolpar (sex laddplatser) för elbilar	2022
OVK	2022
Omläggning av asfalt innergård 4 och 12	2021
Byte av tak från papp till plåt	2019-2021
Målning av garage	2020
Målning av källargolv	2020
Stamspolning	2020
Hushållsavfallsbehållare	2020
Matavfallsbehållare	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

Örnie Gunnarsson	Ledamot/ordförande
Lars-Åke Philipsson	Ledamot/ansvarig för parkeringar och garage
Viking Backlund	Ledamot
Pia Löjja	Ledamot/sekreterare
Emelie Broman	Ledamot
Lena Franzén	Suppleant
Kristian Olofsson	Suppleant till årsstämman
Stefan Olofsson	Suppleant till årsstämman
Lars Lundqvist	Suppleant från årsstämman
Leif Skördell	Suppleant från årsstämman
Henrik Moberg	Auktoriserad revisor
Bengt Larsson	Valberedning - sammankallande
Seth Ove Nilsson	Valberedning

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ledamöter: Lars-Åke Philipsson, Pia Löija
Supleanter: Lena Franzén, Lars Lundqvist, Leif Skördell

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

Ordinarie årsstämma hölls den 28 maj 2024.

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 epost: info@brfdomherren1.se
Föreningens hemsida har adress: 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)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 671	8 386	8 011	8 003
Resultat efter finansiella poster	-213	598	472	-130
Eget kapital	8 406	8 608	8 010	7 538
Soliditet (%)	24	24	22	21
Taxeringsvärde fastighet	198 000	198 000	198 000	174 000
-varav byggnad	144 000	144 000	144 000	124 000
-varav mark	54 000	54 000	54 000	50 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	528	509	489	489
Bankskuld/m2 (kr)	1 752	1 761	1 774	1 792
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	13	13	13	15
Avsättning yttrefond/m2 bostadsyta (kr)	40	40	40	36
Avskrivning/bostadsyta (kr)	41	40	38	36
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	290	242	230	226
Värmekostnad/m2 (kr)	127	105	103	107
Förbrukning fjärrvärme mWh	1 915	1 915	1 965	2 203
Elkostnad/m2 (kr)	27	32	29	22
Förbrukning el, kWh	199 211	196 794	184 445	185 823
Vattenkostnad/m2 (kr)	134	105	98	97
Förbrukning vatten, m3	14 988	16 629	16 127	16 788
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 752	1 761	1 774	1 792
Sparande per kvm (kr/kvm)	37	87	0	0
Räntekänslighet (%)	3	3	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82	87	88	89

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 24 st (2023: 17 st) lägenheter överlåtits till nya medlemmar. Snittpriset vid överlåtelse har varit 26 182 kr/m2 (2023: 24 746 kr/m2).

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen 1 470 kr i överlåtelseavgift och vid pantsättningar 580 kr i registreringsavgift.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 281 175	4 098 611	2 629 764	598 038	8 607 588
Reservering fond för yttre und		594 000	-594 000		0
Disposition av föregående års resultat:			598 038	-598 038	0
Årets resultat				-202 021	-202 021
Belopp vid årets utgång	1 281 175	4 692 611	2 633 802	-202 021	8 405 567

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 633 802
årets förlust	-202 021
	2 431 781

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	594 000
i ny räkning överföres	1 837 781
	2 431 781

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 670 932	8 385 528
Övriga rörelseintäkter	3	756 234	223 443
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 427 166	8 608 971
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 634 845	-5 986 444
Underhållskostnader	5	-1 089 860	-411 178
Övriga externa kostnader	6	-323 934	-285 059
Personalkostnader	7	-283 615	-290 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-600 592	-584 424
Summa rörelsekostnader		-8 932 846	-7 558 069
Rörelseresultat		494 320	1 050 902
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 070	14 371
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 468	-467 235
Summa finansiella poster		-707 398	-452 864
Resultat efter finansiella poster		-213 078	598 038
Resultat före skatt		-213 078	598 038
Skatter			
Skatt på årets resultat		11 057	0
Årets resultat		-202 021	598 038

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	33 765 974	34 315 161
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 003	57 409
Summa materiella anläggningstillgångar		33 771 977	34 372 570

Summa anläggningstillgångar

33 771 977

34 372 570

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 337	19 427
Övriga fordringar		5 218	602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		417 021	272 820
Summa kortfristiga fordringar		442 576	292 849

Kassa och bank

Kassa och bank		1 117 992	1 689 030
Summa kassa och bank		1 117 992	1 689 030
Summa omsättningstillgångar		1 560 568	1 981 879

SUMMA TILLGÅNGAR

35 332 545

36 354 449

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 281 175	1 281 175
Fond för yttre underhåll		4 692 611	4 098 611
Summa bundet eget kapital		5 973 786	5 379 786
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 633 802	2 629 764
Årets resultat		-202 021	598 038
Summa fritt eget kapital		2 431 781	3 227 802
Summa eget kapital		8 405 567	8 607 588
Långfristiga skulder	11, 13		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	13 127 900	19 004 320
Summa långfristiga skulder		13 127 900	19 004 320
Kortfristiga skulder	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		12 625 515	6 875 250
Förskott från kunder		0	7 802
Leverantörsskulder		553 287	751 700
Skatteskulder		11 467	29 373
Övriga skulder		12 397	12 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		596 412	1 065 888
Summa kortfristiga skulder		13 799 078	8 742 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 332 545	36 354 449

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-213 078

598 038

Betald skatt

-11 465

-4 216

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

600 592

584 424

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

376 049

1 178 246

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar

-740 619

-155 430

Förändring av rörelseskulder minus skatteskuld

-80 313

282 303

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-444 883

1 305 119

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-485 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-485 000

Finansieringsverksamheten

Amortering av låneskulder

-126 155

-202 630

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-126 155

-202 630

Årets kassaflöde

-571 038

617 489

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 689 030

1 071 540

Likvida medel vid årets slut

1 117 992

1 689 029

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	7 759 046	7 475 149
TV och bredband	629 045	629 521
Hyror garage- och parkeringsplatser	282 841	280 858
	8 670 932	8 385 528

I föreningens årsavgifter ingår värme, el och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter	27 170	20 900
Pantsättningsavgifter	10 260	6 975
Intäkter laddstolpar	56 680	32 549
Intäkter mikroproduktion el	3 093	364
Erhållna statliga bidrag	0	91 984
Försäkringsersättningar	570 280	0
Avgift vid andrahandsuthyrning	76 508	68 838
Övrigt	12 243	1 834
	756 234	223 444

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel, inköpt	507 448	486 915
El	431 282	468 273
Fjärrvärme	1 862 188	1 538 032
Vatten och avlopp	1 969 523	1 550 148
Sophämtning	173 301	204 644
Snöröjning	183 951	290 309
Fastighetsavgift bostäder	373 270	363 881
Kabel-TV	611 927	611 803
Försäkringspremie	238 099	210 662
Lokalvård	283 856	261 777
	6 634 845	5 986 444

Not 5 Underhållskostnader

	2024	2023
Vattenskador	639 723	1 892
Underhåll tvättstugor/torkrum	46 758	15 070
Yttre miljö	133 371	155 561
Biologisk mångfald	19 619	24 644
Fasadtvätt	0	37 500
OVK	0	11 021
Spolning dagvatten	0	52 500
Radonmätning	143 031	0
Övrigt	107 358	112 990
	1 089 860	411 178

Not 6 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Program- och licensavgifter	34 197	33 066
Kontorsmaterial	16 712	29 611

Telefoni	969	376
Post	964	560
Förbrukningsinventarier	6 793	1 190
Bankkostnader	8 102	7 706
Medlemsavgifter	10 690	10 690
Förvaltningsarvode ekonomi	156 222	140 103
Revision	40 000	40 000
Självrisker försäkringsärenden	26 250	0
Övrigt	23 036	21 756
	323 935	285 058

Not 7 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2024	2023
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	240 000	240 000
Sociala kostnader styrelsearvoden	43 615	50 964
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	283 615	290 964

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	49 179 367	48 694 367
Inköp		485 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 179 367	49 179 367
Ingående avskrivningar	-14 864 207	-14 331 189
Årets avskrivningar	-549 186	-533 018
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 413 393	-14 864 207
Utgående redovisat värde	33 765 974	34 315 160
Taxeringsvärden byggnader	144 000 000	144 000 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	198 000 000	198 000 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	549 673	549 673
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	549 673	549 673
Ingående avskrivningar	-492 263	-440 857
Årets avskrivningar	-51 406	-51 406
Utgående ackumulerade avskrivningar	-543 669	-492 263
Utgående redovisat värde	6 004	57 410

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Företagslån	4,64	2025-11-15	6 947 235	6 947 235
Swedbank Företagslån	2,84	2026-12-30	6 679 675	6 743 310
Swedbank Företagslån	1,07	2025-05-15	5 615 760	5 678 280
Swedbank Företagslån	3,79	2026-02-15	6 510 745	6 510 745
			25 753 415	25 879 570
Kortfristig del av långfristig skuld			12 625 515	6 875 250

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

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank företagslån	13 127 900	19 004 320
	13 127 900	19 004 320

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	26 946 000	26 946 000
	26 946 000	26 946 000

Not 13 Skulder som avser flera poster

Föreningens banklån om 25 753 415 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 127 900	19 004 320
	13 127 900	19 004 320
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	12 625 515	6 875 250
	12 625 515	6 875 250

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Örnie Gunnarsson
Ordförande

Viking Backlund

Lars-Åke Philipsson

Pia Löija

Emelie Broman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

JESVINT AB 559440-4625 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 07:09:35 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Moberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197212286293

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor
henrik.moberg@jesvint.se
+46709295006

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 45.141.110.218

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 10:43:21 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ÖRNIE GUNNARSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 195702221135

Örnie Gunnarsson
orniegunnarsson@hotmail.com
19570222-1135

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.59.239

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN DOMHERREN NR 1 714400-0150 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 06:04:05 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JARL VIKING BACKLUND
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194910019456

Viking Backlund
viking.backlund@telia.com
19491001-9456

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.48.98

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 10:59:44 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS-ÅKE PHILIPSSON
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 194611181019

Lars-Åke Philipsson
47rally@gmail.com
19461118-1019

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.185.44.13

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 17:28:51 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: PIA LÖIJA
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197304140408

Pia Löija
klacken@hotmail.com
19730414-0408

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.59.198

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-29 14:23:18 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMELIE BROMAN
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 198102030221

Emelie Broman
emelie.broman@live.se
19810203-0221

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 151.177.62.177

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1

Org.nr 714400-0150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Domherren Nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor

JESVINT AB 559440-4625 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 07:08:32 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Per Henrik Moberg
Personnummer returnerat från Svenskt BankID: 197212286293

Henrik Moberg
Auktoriserad revisor
henrik.moberg@jesvint.se
+46709295006

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 45.141.110.218