



# Årsredovisning 2016

Brf Danviksklippan 3

Org. 769604-3806



## Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

### Kontaktinformation

Hästholmsvägen 17, 116 44 Stockholm

[info@danviksklippan3.se](mailto:info@danviksklippan3.se)

[www.danviksklippan3.se](http://www.danviksklippan3.se)

Ordförande: Jane Jonsson Melgar

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: [kundtjanst@agentaforvaltning.se](mailto:kundtjanst@agentaforvaltning.se)

[www.agentaforvaltning.se](http://www.agentaforvaltning.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Danviksklippan 3 i Stockholms kommun förvärvades 2011-12-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hästholmsvägen 17. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1945.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2296 kvm. I föreningen finns fyra parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning  
9 st 1 rum och kök  
19 st 2 rum och kök  
10 st 3 rum och kök  
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 40 upplåtna med bostadsrätt och 6 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

**Tekniska beskrivningen** av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet 2011, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Planen sträcker sig fram till år 2021 och uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering takterrass	2015
Rivning matkällarförråd	2015
Målning av trapphus och tvättstuga	2014
Stambyte	2013
El-stammar utbyta	2013
Fönsterbyte	2012

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Agentia Förvaltning AB.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 1999-05-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-09-02. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

**Medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 54 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 6. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 57. Under året har 6 överlåtelser skett och 1 upplåtelse av ny bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 120 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 448 kr.



**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2016-05-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jane Jonsson Melgar	ordförande
Johan Sandell	ledamot
Lars Svedenstedt	ledamot
Anette Tredal	ledamot
Kristofer Lund	suppleant

Till **revisor** har Ulf Hartell Borgstrand, PricewaterhouseCoopers Revisionsbyrå valts.

**Valberedningen** består av Annelie Jonsson och Mikael Åhman.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av Jane Jonsson Melgar och Anette Tredal.

## Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört stambyte av de stammar som ej byttes 2012 dvs från plan 1 till källarplan. Samt genomför en översyn av samtliga rör i källarplanet.

Föreningen har byggt en ny lägenhet i souterrainplan, som sedan såldes 2016-12-20. I samband med byggnationen fräschades även cykelrum och gångar upp.

Övriga åtgärder som gjorts i föreningen är att en ny cykelparkering har skapats utanför entrén samt att sopluckorna har kompletterats med ny öppningsanordning.

Två nya parkeringsplatser har skapats genom att föreningen återtagit en del av vår tomt som tidigare nyttjats av Hästholmsvägen 15, men nu därmed återgått till vår mark. Efter förhandling är avtal skrivet om att föreningen får tillgång till två av deras befintliga parkeringsplatser för uthyrning, som innebär nya intäkter till vår förening.

Under slutet av året har en juridisk process bedrivits med stöd från extern jurist för överenskommelse med bostadshyresgäst.

Föreningens resultat för år 2016 är -761 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2015 som var -283 Kkr.

Förändringen beror främst på de höga kostnaderna för reparationer och underhåll som har belastas föreningens resultat för 2016.

Föreningens enskilt största kostnadspost förutom reparationer och underhåll är räntekostnaden och den har under år 2016 minskat tack vare att föreningen har placerat om en del av lånen, vilket gett bättre räntevillkor.

I resultatet för år 2016 ingår avskrivningar med 663 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -98 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -98 Kkr. Anledningen till underskottet beror på genomförda reparation- och underhållsåtgärder. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett positivt kassaflöde med 1237 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har upplåtit en lägenhet som inbringat 2800 Kkr. Totalt har föreningen lagt ner 1543 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Stambyte plan1-källarplan	322
Nya låscylindrar och huvudnycklar	32
Rivning av skorsten i pannrum	65
Byte av stuprör	41

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet för det kommande året framgår i tabellen. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Underhåll av fastighetens grund	2017
Byte/relining avloppsrör	2017
Nytt cykelförråd	2017
Underhåll av balkongplåtar	2017
Komplettering av trapphusmålning	2017
Renovering av återstående källarlokal	2017
Renovering av hyreslägenheter	2017

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	58 732 152	4 572 755	345 600	-2 528 422	-282 909	60 839 176
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			123 000	-123 000		
Inspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-282 909	282 909	
Upplåtelser	2 125 000	675 000				2 800 000
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-760 556	-760 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>60 857 152</b>	<b>5 247 755</b>	<b>468 600</b>	<b>-2 934 331</b>	<b>-760 556</b>	<b>62 878 620</b>

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	2 227	2 231	2 319	2 078	2 071
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-761	-283	-603	-691	-790
Soliditet, %	65,7	65,1	62,5	55,5	61,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	815	815	815	838	837
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	15 992	16 217	17 741	22 413	17 790
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 172	29 528	29 438	29 351	29 351
Genomsnittlig skuldränta, %*	1,24	1,37	2,58	2,93	3,87
Fastighetens belåningsgrad, %**	34,9	35,2	37,7	35,5	38,3

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

*Handwritten signature and initials*

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 934 331
Årets resultat	-760 556
	<hr/>
	-3 694 887
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	148 800
I ny räkning överföres	-3 843 687
	<hr/>
	-3 694 887

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

*JS*  
*Ant*

## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01	2015-01-01
	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 226 709	2 231 145
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>2 226 709</b>	<b>2 231 145</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 526 927	-1 043 364
Övriga externa kostnader	4	-293 360	-265 149
Personalkostnader	5	-84 919	-84 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-663 323	-659 985
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 568 529</b>	<b>-2 053 251</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-341 820</b>	<b>177 894</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		210	216
Räntekostnader		-418 946	-461 019
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-418 736</b>	<b>-460 803</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-760 556</b>	<b>-282 909</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-760 556</b>	<b>-282 909</b>





## BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
	Not		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	92 440 294	91 540 354
Inventarier	8	28 827	33 025
Inventarier, verktyg och installationer	9	69 690	36 529
Pågående nyanläggningar	10	0	49 540
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>92 538 811</b>	<b>91 659 448</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 538 811</b>	<b>91 659 448</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 785	3 620
Övriga fordringar		31 898	32 813
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	108 062	89 280
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>151 745</b>	<b>125 713</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 969 357</b>	<b>1 732 733</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 121 102</b>	<b>1 858 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 659 913</b>	<b>93 517 894</b>

## BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
	Not	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	66 104 907	63 304 907
Yttre fond	468 600	345 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>66 573 507</b>	<b>63 650 507</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 934 331	-2 528 422
Årets resultat	-760 556	-282 909
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 694 887</b>	<b>-2 811 331</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>62 878 620</b>	<b>60 839 176</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	12	
Skulder till kreditinstitut	32 255 000	32 255 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>32 255 000</b>	<b>32 255 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	106 146	47 659
Övriga skulder	38 403	38 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 381 744	338 031
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>526 293</b>	<b>423 718</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>95 659 913</b>	<b>93 517 894</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-341 820	177 894
Avskrivningar	663 323	659 985
Erhållen ränta mm	210	216
Erlagd ränta	-418 946	-461 019
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-97 233</b>	<b>377 076</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-8 165	-1 719
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-17 867	-4 346
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	58 487	18 782
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	44 088	51 367
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-20 690</b>	<b>441 160</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av byggnader och mark	-1 552 576	-9 900
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-39 650	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-49 540
Omklassificeringar av pågående nyanläggningar	49 540	0
Försäljning av andelar i koncernföretag	0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 542 686</b>	<b>-9 440</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	2 800 000	2 600 000
Amortering långfristiga lån	0	-2 535 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 800 000</b>	<b>65 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>1 236 624</b>	<b>496 720</b>
Likvida medel vid årets början	1 732 733	1 236 012
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 969 357</b>	<b>1 732 732</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Redovisningsprinciper

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

#### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Installationer	15 år
Inventarier	10 år

#### Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 268 kr per lägenhet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	1 620 864	1 614 591
	Hyresintäkter bostäder	440 604	452 147
	Hyresintäkter p-plats	15 600	19 800
	Inkåter eldebiteringar	121 167	139 608
	Intäkter andrahandsuthyrning	15 527	0
	Hyresrabatt pga stambyte	0	-6 496
	Övriga intäkter	12 947	11 495
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2 226 709</b>	<b>2 231 145</b>

## NOTER

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fastighetsskötsel	41 145	39 900
	Städ	42 410	41 897
	Reparationer och underhåll	729 385	279 524
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	11 225	0
	El	167 816	156 863
	Fjärrvärme	311 796	297 456
	Vatten och avlopp	47 203	43 225
	Sophämtning	48 140	50 937
	Bredband & Kabel-TV	12 948	12 876
	Fastighetsskatt/avgift	57 060	55 935
	Försäkringspremie	33 724	34 375
	Övriga driftskostnader	24 075	30 376
	<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 526 927</b>	<b>1 043 364</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Förvaltningsarvode	93 117	96 619
	Konsultarvode/advokatkostnader	86 602	51 054
	Revisionsarvode	23 086	23 594
	Bankkostnader	2 688	2 604
	Försäljningskostnader	72 500	67 498
	Övriga externa kostnader	15 367	23 780
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>293 360</b>	<b>265 149</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Styrelsearvoden	66 450	66 750
	Sociala avgifter	18 469	18 003
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>84 919</b>	<b>84 753</b>
<b>Not 6</b>	<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Avskrivning byggnad	409 328	409 312
	Avskrivning fastighetsförbättringar	243 308	243 223
	Avskrivning inventarier	4 198	4 198
	Avskrivning installationer	6 489	3 252
	<b>Summa avskrivningar</b>	<b>663 323</b>	<b>659 985</b>



## NOTER

### Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	93 788 127	93 778 227
	Inköp	1 552 576	9 900
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>95 340 703</b>	<b>93 788 127</b>
	Ingående avskrivningar	-2 247 773	-1 595 238
	Årets avskrivningar	-652 636	-652 535
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 900 409</b>	<b>-2 247 773</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>92 440 294</b>	<b>91 540 354</b>
	Redovisat värde byggnader	38 868 360	39 277 688
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 639 159	11 329 891
	Redovisat värde mark	40 932 775	40 932 775
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>92 440 294</b>	<b>91 540 354</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 600 000	41 000 000
	varav byggnader:	25 000 000	21 600 000
Not 8	Inventarier	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 975	41 975
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>41 975</b>	<b>41 975</b>
	Ingående avskrivningar	-8 950	-4 752
	Årets avskrivningar	-4 198	-4 198
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 148</b>	<b>-8 950</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 827</b>	<b>33 025</b>
Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	48 762	48 762
	Inköp	39 650	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>88 412</b>	<b>48 762</b>
	Ingående avskrivningar	-12 233	-8 981
	Årets avskrivningar	-6 489	-3 252
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 722</b>	<b>-12 233</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69 690</b>	<b>36 529</b>

## NOTER

Not 10	Pågående nyanläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	49 540	0
	Inköp	0	49 540
	Omklassificeringar	-49 540	0
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>49 540</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>49 540</b>

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	19 991	23 729
	Ekonomisk förvaltning	18 910	0
	Övriga förutbet kostnader	4 389	7 795
	Upplupna intäkter elförbrukning	64 772	57 756
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>108 062</b>	<b>89 280</b>

Not 12	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
	Amorteringsfritt	32 255 000	32 255 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>32 255 000</b>	<b>32 255 000</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Handelsbanken	2017-02-21	1,01		1 555 000
Nordea	2017-12-05	0,48		10 000 000
Nordea	2017-12-01	0,48		20 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>32 255 000</b>

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	171 117	166 181
	Upplupna räntekostnader	13 366	20 475
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Upplupen fjärrvärmekostnad	44 003	41 554
	Övriga upplupna kostnader	133 258	89 821
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>381 744</b>	<b>338 031</b>

## NOTER

### Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 000 000</b>	<b>42 000 000</b>

Stockholm 2017-04-19

Jane Jonsson Melgar  
Styrelseledamot

Johan Sandell  
Styrelseledamot

Anette Tredal  
Styrelseledamot

Lars Svedenstedt  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2017.

Ulf Hartell Borgstrand  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danviksklippan 3, org.nr 769604-3806

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3 för år 2016.

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 31 december 2016 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 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*

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Brf Danviksklippan 3 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm den 26/4 2017

  
Ulf Hartell Borgstrand  
Auktoriserad revisor

