



Årsredovisning 2017

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
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
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 1960.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2324 kvm. I föreningen finns fyra parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

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
Stambyte plan1-källarplan	2016
Nya låscylindrar och huvudnyckel	2016
Rivning av skorsten i pannrum	2016
Byte av stuprör	2016
Renovering takterass	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 57 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 4. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 2 överlåtelser skett men ingen upplåtelse av ny bostadsrätt.

SN 

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-05-10 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jane Jonsson Melgar	ledamot/ordf
Lars Svedenstedt	ledamot
Jacob Nordfors	ledamot
Sofia Nyström	ledamot
Hannes Frykholm	suppleant
Bengt Jansson	suppleant

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

Valberedningen består av Annelie Jonsson och Anette Tredal.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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 Lars Svedenstedt.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört byte av samtliga avloppsstamrör i fastighetens källare.

Renovering och upprustning av källarplanet som också omfattar ändring av dagvattenavrinning, samt installation av cykelställ, hängande och golvförvaring. Även har mötesrum färdigställts som inkluderar minikök och en ny toalett.

Reparation av läckande radiatorrör mellan plan 1 och källarplan.

Underhåll av trasiga balkongplåtar samt balkongdörrar.

Energiekonomi AB har genomfört etapp 1 av kalibrering av vår värmeanläggning, som omfattar mätning och åtgärder av alla termostater på våra radiatorer och undercentral för att effektivisera vår energi. Föreningen är också hyresvärd vilket har inneburit att styrelsen aktivt har arbetat med

frågeställningar kring hyreslägenheter med hjälp av juridisk expertis.

Föreningens resultat för år 2017 är -1 043 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var -761 Kkr.

Förändringen beror främst på de höga kostnaderna för reparationer och underhåll som har belastat föreningens resultat för 2017.

Räntekostnaden har under 2017 fortsatt att minska tack vare genomförda amorteringar samt att föreningen har placerat om en del av lånen, vilket gett bättre räntevillkor.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 695 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -348 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -348 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 negativt kassaflöde med -2 341 Kkr. Anledningen till detta är att föreningen under året har amorterat 2 255 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

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

Genomförd åtgärd	Kkr
Förbättring fastighetens grund och gårdsplan	325
Avloppsstambyte i källarplan/golv	247
Källarrenovering med ommålning, 13 st nya förråd, ny toalett & minikök	510
Installation nya cykelplatser	31
Mindre underhåll hyreslgh.	25
Underhållsmålning trapphus	30

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	Kkr
Renovering av hyreslägenheter	2018	100
Genomförande av etapp 2 avseende kalibrering av vår värmeanläggning	2018	23

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 857 152	5 247 755	468 600	-2 934 331	-760 556	62 878 620
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			148 800	-148 800		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-760 556	760 556	
Upplåtelser						
Kapitaltillskott						
Årets resultat					-1 042 507	-1 042 507
Belopp vid årets utgång	60 857 152	5 247 755	617 400	-3 843 687	-1 042 507	61 836 113

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	2 291	2 227	2 231	2 319	2 078
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 043	-761	-283	-603	-691
Soliditet, %	66,7	65,7	65,1	62,5	55,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	815	815	815	815	838
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	14 874	15 992	16 217	17 741	22 413
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 172	30 172	29 528	29 438	29 351
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,60	1,24	2,58	2,31	2,93
Fastighetens belåningsgrad, % **	32,7	34,9	35,2	35,5	44,2

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

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

Resultatdisposition

SN 

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 843 687
Årets resultat	-1 042 507
	<hr/>
	-4 886 194
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	154 800
I ny räkning överföres	-5 040 994
	<hr/>
	-4 886 194

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.

SÄV 

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 291 266	2 226 709
Övriga rörelseintäkter	3	265 057	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 556 323	2 226 709
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 379 839	-1 526 927
Övriga externa kostnader	5	-204 625	-293 360
Personalkostnader	6	-113 189	-84 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-695 018	-663 323
Summa rörelsens kostnader		-3 392 671	-2 568 529
Rörelseresultat		-836 348	-341 820
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		13	210
Räntekostnader		-206 172	-418 946
Summa finansiella poster		-206 159	-418 736
Resultat efter finansiella poster		-1 042 507	-760 556
Årets resultat		-1 042 507	-760 556

SN  

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	91 756 691	92 440 294
Inventarier	9	24 629	28 827
Inventarier, verktyg och installationer	10	62 473	69 690
Summa materiella anläggningstillgångar		91 843 793	92 538 811
Summa anläggningstillgångar		91 843 793	92 538 811
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 048	11 785
Övriga fordringar		37 285	31 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	227 842	108 062
Summa kortfristiga fordringar		273 175	151 745
Kassa och bank		628 679	2 969 357
Summa omsättningstillgångar		901 854	3 121 102
SUMMA TILLGÅNGAR		92 745 647	95 659 913

SN 

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	66 104 907	66 104 907
Yttre fond	617 400	468 600
Summa bundet eget kapital	66 722 307	66 573 507
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 843 687	-2 934 331
Årets resultat	-1 042 507	-760 556
Summa fritt eget kapital	-4 886 194	-3 694 887
Summa eget kapital	61 836 113	62 878 620
Långfristiga skulder	12	
Skulder till kreditinstitut	30 000 000	32 255 000
Summa långfristiga skulder	30 000 000	32 255 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	500 951	106 146
Aktuell skatteskuld	1 376	0
Övriga skulder	50 469	38 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 738	381 744
Summa kortfristiga skulder	909 534	526 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	92 745 647	95 659 913

SN  

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-836 348	-341 820
Avskrivningar	695 018	663 323
Erhållen ränta mm	13	210
Erlagd ränta	-206 172	-418 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-347 489	-97 233
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	3 737	-8 165
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-127 221	-17 867
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	394 805	58 487
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-9 510	44 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-85 678	-20 690
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	0	-1 552 576
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-39 650
Omklassificeringar av pågående nyanläggningar	0	49 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 542 686
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	2 800 000
Amortering långfristiga lån	-2 255 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 255 000	2 800 000
Förändring av likvida medel	-2 340 678	1 236 624
Likvida medel vid årets början	2 969 357	1 732 733
Likvida medel vid årets slut	628 679	2 969 357

SAV AN AK

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 1 315 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	1 641 499	1 620 864
	Hyresintäkter bostäder	440 604	440 604
	Hyresintäkter p-plats	57 600	15 600
	Inkåter eldebiteringar	130 498	121 167
	Intäkter andrahandsuthyrning	14 439	15 527
	Övriga intäkter	6 626	12 947
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 291 266	2 226 709

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	265 057	0
	Summa övriga rörelseintäkter	265 057	0

Not 4	Driftskostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	42 830	41 145
	Städ	44 155	42 410
	Reparationer och underhåll	1 269 972	726 010
	Försäkringsskador	109 583	3 375
	Obligatorisk ventkontroll, OKV	20 000	11 225
	El	165 079	167 816
	Fjärrvärme	310 603	311 796
	Vatten och avlopp	49 620	47 203
	Sophämtning	48 861	48 140
	Bredband & Kabel-TV	13 027	12 948
	Fastighetsskatt/avgift	60 490	57 060
	Försäkringspremie	30 312	33 724
	Självrisk	177 400	0
	Övriga driftskostnader	37 907	24 075
	Summa driftkostnader	2 379 839	1 526 927

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Förvaltningsarvode	88 486	93 117
	Konsultarvode/advokatkostnader	71 860	86 602
	Revisionsarvode	23 235	23 086
	Bankkostnader	3 174	2 688
	Försäljningskostnader	0	72 500
	Övriga externa kostnader	17 870	15 367
	Summa övriga externa kostnader	204 625	293 360

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	89 600	66 450
	Sociala avgifter	23 589	18 469
	Summa personalkostnader	113 189	84 919

SN [Signature] [Signature]

NOTER

Not 7	Avskrivningar	2017	2016
	Avskrivning byggnad	409 328	409 328
	Avskrivning fastighetsförbättringar	276 286	243 308
	Avskrivning inventarier	2 187	4 198
	Avskrivning installationer	7 217	6 489
	Summa avskrivningar	695 018	663 323

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 340 703	93 788 127
	Inköp	0	1 552 576
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 340 703	95 340 703
	Ingående avskrivningar	-2 900 409	-2 247 773
	Årets avskrivningar	-683 603	-652 636
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 584 012	-2 900 409
	Utgående redovisat värde	91 756 691	92 440 294
	Redovisat värde byggnader	38 459 032	38 868 360
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 364 884	12 639 159
	Redovisat värde mark	40 932 775	40 932 775
	Summa redovisat värde	91 756 691	92 440 294
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	51 600 000 27 000 000	49 600 000 25 000 000

Not 9	Inventarier	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 975	41 975
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 975	41 975
	Ingående avskrivningar	-13 148	-8 950
	Årets avskrivningar	-4 198	-4 198
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 346	-13 148
	Utgående redovisat värde	24 629	28 827

SN [Signature]

NOTER

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	88 412	48 762
	Inköp	0	39 650
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 412	88 412
	Ingående avskrivningar	-18 722	-12 233
	Årets avskrivningar	-7 217	-6 489
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 939	-18 722
	Utgående redovisat värde	62 473	69 690

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	20 643	19 991
	Ekonomisk förvaltning	19 233	18 910
	Övriga förutbet kostnader	3 419	4 389
	Upplupna försäkringsersättningar	109 583	0
	Upplupna intäkter elförbrukning	74 964	64 772
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	227 842	108 062

Not 12	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amorteringsfritt	30 000 000	32 255 000
	Summa långfristiga skulder	30 000 000	32 255 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Nordea	2018-12-03	0,32		20 000 000
Nordea	2018-12-05	0,65		10 000 000
Summa			0	30 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				30 000 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	176 354	171 117
	Upplupna räntekostnader	11 035	13 366
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Upplupen fjärrvärmekostnad	47 743	44 003
	Övriga upplupna kostnader	101 606	133 258
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 738	381 744

NOTER

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Stockholm 2018-04-26

Jane Jonsson Melgar

Jacob Nordfors

Sofia Nyström

Lars Svedenstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2018

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danviksklippan 3 för år 2017.

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 2017 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 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 Danviksklippan 3 för år 2017 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 *Revisorans 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

8 maj 2018

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor