



Årsredovisning 2018

Brf Danviksklippan 3

Org. 769604-3806

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Hästholmsvägen 17, 116 44 Stockholm

info@danviksklippan3.se

www.danviksklippan3.se

Ordförande: Jane Jonsson Melgar

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.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 2326 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 41 upplåtna med bostadsrätt och 5 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
Underhållsmålning trapphus	2017
Mindre underhåll hyreslgh.	2017
Installation nya cykelplatser	2017
Källarrenovering med ommålning, 13 st nya förråd, ny toalett & minikök	2017
Förbättring fastighetens grund och gårdsplan	2017
Stambyte plan 1 - källarplan	2016-17
Nya låscylindrar och huvudnycklar	2016
Rivning av skorsten i pannrum	2016
Byte av stuprör	2016
Renovering takterrass	2015
Rivning matkällarförråd	2015
Målning av trapphus och tvättstuga	2014
Stambyte	2013
El-stammar utbytta	2013
Fönsterbyte	2012

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med NKG AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-31. 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 58 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 8. Antalet

medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 63. Under året har 4 överlåtelser skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 163 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 465 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jane Jonsson Melgar	ledamot/ordf.
Lars Svedenstedt	ledamot/kassör
Louise Thilander	ledamot/sekr.
Bengt Jansson	ledamot
Hannes Frykholm	suppleant
Hillevi Jansson	suppleant

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

Valberedningen består av Sofia Nyström och Jacob Nordfors.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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 fortsatt att sträva för bättre miljö, dels genom att införa matavfalls-sortering samt att slutföra den planerade:

Ettapp 2 av Energiekonomi AB avseende kalibrering av vår värmeanläggning, som omfattar mätning och åtgärder av alla termostater på våra radiatorer och undercentral för att effektivisera vår energi.

Fr o m december slöt föreningen ett avtal med ComHem AB vilket omfattar att samtliga boende får tillgång till Bredband och Tv-basutbud med start 1 januari 2019 utan kostnad.

Under året har vi avyttrat en hyresrätt då vår tidigare hyresgäst tyvärr hastigt avlidit.

Föreningen är också hyresvärd vilket även i år inneburit att styrelsen aktivt har arbetat med frågeställningar kring hyreslägenheter med hjälp av juridisk expertis och som följd slutligen inneburit en avhysning.

Föreningens resultat för år 2018 är en vinst. Resultatet för år 2018 är bättre än resultatet för år 2017. Förändringen beror främst på lägre kostnader för reparationer och underhåll under året.

Räntekostnaden har under år 2018 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. 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
Genomförd kalibrering av värmeanläggning	22
Tvättstugeförbättringar	37

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för det kommande året framgår i tabellen nedan. 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	2019	150
ComHem Bredband & Tv basutbud	2019	130
Större hissöversyn	2019	50

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 857 152	5 247 755	617 400	-3 843 687	-1 042 507	61 836 113
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			154 800	-154 800		
Balanseras i ny räkning				-1 042 507	1 042 507	
Upplåtelser	1 960 318	2 539 682				4 500 000
Årets resultat					120 066	120 066
Belopp vid årets utgång	62 817 470	7 787 437	772 200	-5 040 994	120 066	66 456 179

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	2 205	2 291	2 227	2 231	2 319
Resultat efter finansiella poster, Kkr	120	-1 043	-761	-283	-603
Soliditet, %	71,6	66,7	65,7	65,1	62,5
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	785	815	815	815	815
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 178	14 874	15 992	16 217	17 741
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 999	30 172	30 172	29 528	29 438
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,59	0,60	1,24	2,58	2,31
Fastighetens belåningsgrad, % **	28,0	32,7	34,9	35,2	35,5

* 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

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 040 994
Årets resultat	120 066
	<hr/>
	-4 920 928
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	154 800
I ny räkning överföres	-5 075 728
	<hr/>
	-4 920 928

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.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 204 899	2 291 266
Övriga rörelseintäkter	3	30 253	265 057
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 235 152	2 556 323
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-905 737	-2 379 839
Övriga externa kostnader	5	-277 957	-204 625
Personalkostnader	6	-53 984	-113 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-695 018	-695 018
Summa rörelsens kostnader		-1 932 696	-3 392 671
Rörelseresultat		302 456	-836 348
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15	13
Räntekostnader		-182 405	-206 172
Summa finansiella poster		-182 390	-206 159
Resultat efter finansiella poster		120 066	-1 042 507
Årets resultat		120 066	-1 042 507

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	91 073 088	91 756 691
Inventarier	9	20 431	24 629
Inventarier, verktyg och installationer	10	55 256	62 473
Summa materiella anläggningstillgångar		91 148 775	91 843 793
Summa anläggningstillgångar		91 148 775	91 843 793
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	8 048
Övriga fordringar		41 283	37 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	126 634	227 842
Summa kortfristiga fordringar		167 917	273 175
Kassa och bank		1 465 154	628 679
Summa omsättningstillgångar		1 633 071	901 854
SUMMA TILLGÅNGAR		92 781 846	92 745 647

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 604 907	66 104 907
Yttre fond		772 200	617 400
Summa bundet eget kapital		71 377 107	66 722 307
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 040 994	-3 843 687
Årets resultat		120 066	-1 042 507
Summa fritt eget kapital		-4 920 928	-4 886 194
Summa eget kapital		66 456 179	61 836 113
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	25 500 000	30 000 000
Summa långfristiga skulder		25 500 000	30 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120 438	500 951
Aktuell skatteskuld		2 388	1 376
Övriga skulder		305 928	50 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	396 913	356 738
Summa kortfristiga skulder		825 667	909 534
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 781 846	92 745 647

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	302 456	-836 348
Avskrivningar	695 018	695 018
Erhållen ränta mm	15	13
Erlagd ränta	-182 405	-206 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	815 084	-347 489
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	8 048	3 737
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	97 210	-127 221
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-380 513	394 805
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	296 646	-9 510
Kassaflöde från den löpande verksamheten	836 475	-85 678
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	4 500 000	0
Amortering långfristiga lån	-4 500 000	-2 255 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-2 255 000
Förändring av likvida medel	836 475	-2 340 678
Likvida medel vid årets början	628 679	2 969 357
Likvida medel vid årets slut	1 465 154	628 679

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 1 337 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	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	1 663 539	1 641 499
	Hyresintäkter bostäder	356 573	440 604
	Hyresintäkter p-plats	57 600	57 600
	Inkåter eldebiteringar	108 319	130 498
	Intäkter andrahandsuthyrning	14 011	14 439
	Övriga intäkter	4 857	6 626
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 204 899	2 291 266

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Försäkringsersättningar	30 253	265 057
	Summa övriga rörelseintäkter	30 253	265 057
Not 4	Driftskostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel	21 963	42 830
	Städ	34 143	44 155
	Reparationer och underhåll	106 068	1 269 972
	Försäkringsskador	0	109 583
	Obligatorisk ventkontroll, OVK	0	20 000
	El	181 719	165 079
	Fjärrvärme	313 888	310 603
	Vatten och avlopp	55 770	49 620
	Sophämtning	44 831	48 861
	Bredband & Kabel-TV	14 035	13 027
	Fastighetsskatt/avgift	61 502	60 490
	Försäkringspremie	32 633	30 312
	Självrisk	0	177 400
	Övriga driftskostnader	39 185	37 908
	Summa driftkostnader	905 737	2 379 839
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Förvaltningsarvode	86 656	88 486
	Konsultarvode/advokatkostnader	62 409	71 860
	Revisionsarvode	22 500	23 235
	Bankkostnader	2 516	3 174
	Försäljningskostnader	78 400	0
	Övriga externa kostnader	25 476	17 870
	Summa övriga externa kostnader	277 957	204 625
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	91 000	89 600
	Sociala avgifter	22 834	23 589
	Korrigerigering av tidigare år, ej utbetalt arvode	-45 000	0
	Korrigerigering av tidigare år, sociala avgifter	-14 850	0
	Summa personalkostnader	53 984	113 189
Not 7	Avskrivningar	2018	2017
	Avskrivning byggnad	409 328	409 328
	Avskrivning fastighetsförbättringar	274 275	276 286
	Avskrivning inventarier	4 198	2 187
	Avskrivning installationer	7 217	7 217
	Summa avskrivningar	695 018	695 018

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 340 703	95 340 703
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 340 703	95 340 703
	Ingående avskrivningar	-3 584 012	-2 900 409
	Årets avskrivningar	-683 603	-683 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 267 615	-3 584 012
	Utgående redovisat värde	91 073 088	91 756 691
	Redovisat värde byggnader	38 049 704	38 459 032
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	12 090 609	12 364 884
	Redovisat värde mark	40 932 775	40 932 775
	Summa redovisat värde	91 073 088	91 756 691
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	51 600 000 27 000 000	51 600 000 27 000 000
Not 9	Inventarier	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 975	41 975
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 975	41 975
	Ingående avskrivningar	-17 346	-13 148
	Årets avskrivningar	-4 198	-4 198
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 544	-17 346
	Utgående redovisat värde	20 431	24 629
Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	88 412	88 412
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 412	88 412
	Ingående avskrivningar	-25 939	-18 722
	Årets avskrivningar	-7 217	-7 217
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 156	-25 939
	Utgående redovisat värde	55 256	62 473
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsförsäkring	23 882	20 643
	Ekonomisk förvaltning	19 598	19 233
	Övriga förutbet kostnader	42 187	3 419
	Upplupna försäkringsersättningar	0	109 583
	Upplupna intäkter elförbrukning	40 967	74 964
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 634	227 842

NOTER

Not 12	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amorteringsfritt	25 500 000	30 000 000
	Summa långfristiga skulder	25 500 000	30 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
Nordea	2019-12-06	0,35		15 500 000
Nordea	2019-12-06	0,46		10 000 000
Summa			0	25 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				25 500 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	170 749	176 354
	Upplupna räntekostnader	9 933	11 035
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Upplupen fjärrvärmekostnad	41 215	47 743
	Övriga upplupna kostnader	155 016	101 606
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	396 913	356 738

Övriga noter

Not 14	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

Stockholm 2019-05-15

Jane Jonsson Melgar

Bengt Jansson

Louise Thilander

Lars Svedenstedt

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2019.

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 2018. 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 2018 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Stockholm den

15 maj 2019

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor