

# Signed Document

via <https://min.ebox.nu>



## Årsredovisning 2022-Brf Danviksklippan3.

### Signed text:

I hereby sign and accept the contents in the PDF file (1) and all agreements therein:

File (1)

Name: Brf Danviksklippan 3, 769604-3806 - Ej undertecknad årsredovisning 2022-2.pdf

Size: 7687958 byte

Hash value SHA256:

76bf988ac8580425aba5b978eb1d4ff2cfb7bf27df3674a21db522606fd61651

*The original file and all signatures are attached to this PDF.*

*To open the attachments, a dedicated PDF reader may be required.*

### Signed By 4:

**Marcus Bo Ingemar Petersson**

Signed with BankID 2023-04-04 16:54 Ref: 848ce585-42a1-438d-9242-ec286ab8deeb

**Karl Henrik Lindemalm**

Signed with BankID 2023-04-04 09:38 Ref: bc25bcea-83b0-41ad-ae12-373f656e8c68

**MIKAEL SJÖHOLM**

Signed with BankID 2023-04-03 20:19 Ref: 36eba0c1-6353-4bad-a194-1e8fe159a04d

**Karin Anja Sofia Davidson**

Signed with BankID 2023-04-03 19:38 Ref: fa036633-6ae4-4a38-a6bf-385aa1bbb8bc



# Årsredovisning 2022

Brf Danviksklippan 3

769604-3806



## Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DANVIKSKLIPPAN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

| INNEHÅLL:              | SIDA: |
|------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 4     |
| Resultaträkning        | 9     |
| Balansräkning          | 10    |
| Kassaflödesanalys      | 12    |
| Noter                  | 13    |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### **Allmänt om verksamheten**

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### *Föreningen har registrerats hos Bolagsverket*

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-31.

#### *Säte*

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

#### *Äkta förening*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### *Fastigheten*

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 42 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

#### *Försäkring*

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

Styrelsens sammansättning

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Mikael Sjöholm      | Ordförande |
| Karl Lindemalm      | Ledamot    |
| Anja Davidson       | Ledamot    |
| Louise Thilander    | Suppleant  |
| Annie Lotten Collin | Suppleant  |
| Kristian Bergström  | Suppleant  |

Valberedning

Margareta Forss Wärja, Jacob Nordfors.

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marcus Petersson Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

| Tidigare års genomförda åtgärder                        | År   |
|---|------|
| Ny tvättstugeutrusning                                  | 2022 |
| Tätning av yttertak                                     | 2022 |
| Installation av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter | 2021 |
| Postboxar i entré                                       | 2021 |
| Hissrenovering  | 2021 |
| Slipning golv entré och trapphus                        | 2020 |
| Renovering av hyreslägenheter                           | 2019 |
| ComHem Bredband & TV basutbud                           | 2019 |
| Genomförd kalibrering av värmeanläggning                | 2018 |
| Tvättstugeförbättringar                                 | 2018 |
| Underhållsmålning trapphus                              | 2017 |
| Mindre underhåll hyreslägenheter                        | 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 utbyta  | 2013    |
| Fönsterbyte  | 2012    |

#### Planerade underhåll

|      |  |
|------|--|
| 2023 | Renovering/blästring av balkongräckena |
| 2023 | Översyn av taket                       |

#### Avtal med leverantörer

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Säkerhetsdörrar | Secor AB  |
| Hiss            | Hissen AB |

Ett nytt förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Oden Drift AB. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### Ekonomi

Föreningens resultat för år 2022 är en förlust. Resultatet för år 2022 är bättre än resultatet för år 2021. Förändringen beror delvis på lägre kostnader för reparationer och underhåll under året.

Räntekostnaden har under år 2022 ökat vilket beror på högre ränta.

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 även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2023 beslutade föreningen om en avgiftshöjning och parkeringsavgiftshöjning med 15% fr.o.m. 1 februari 2023.

### Övriga uppgifter

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2021, vilken sträcker sig till år 2049. Planen uppdateras fortlöpande.

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2023 = 1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2023 = 5250 kronor/per år och tillstånd).

## Flerårsöversikt

|                                       | 2022       | 2021       | 2020       | 2019       |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                       | 2 062 005  | 2 024 131  | 2 140 587  | 2 166 896  |
| Resultat efter fin. poster            | -393 599   | -1 155 112 | -557 367   | -266 673   |
| Soliditet, %                          | 76         | 76         | 76         | 76         |
| Yttre fond                            | 282 987    | 1 047 000  | 1 107 000  | 927 000    |
| Taxeringsvärde                        | 94 000 000 | 60 000 000 | 60 000 000 | 60 000 000 |
| Bostadsrättsyta, kvm                  | 2 152      | 2 152      | 2 152      | 2 152      |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 735        | 735        | 736        | 774        |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr       | 9 898      | 9 898      | 9 898      | 9 991      |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr        | 126        | 93         | 68         | 80         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr     | 135        | 139        | 124        | 133        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr    | 29         | 27         | 26         | 23         |
| Genomsnittlig skuldränta, %           | 1,00       | 0,40       | 0,54       | 0,62       |
| Belåningsgrad, %                      | 24,11      | 23,93      | 23,74      | 23,79      |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark



## Förändringar i eget kapital

|                       | 2021-12-31        | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 64 578 171        | -                             | -                        | 64 578 171        |
| Upplåtelseavgifter    | 9 686 736         | -                             | -                        | 9 686 736         |
| Fond, yttre underhåll | 1 047 000         | -                             | -764 013                 | 282 987           |
| Balanserat resultat   | -6 019 768        | -1 155 112                    | 764 013                  | -6 410 867        |
| Årets resultat        | -1 155 112        | 1 155 112                     | -393 599                 | -393 599          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>68 137 027</b> | <b>0</b>                      | <b>-393 599</b>          | <b>67 743 428</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Balanserat resultat | -6 410 867               |
| Årets resultat      | -393 599                 |
| <b>Totalt</b>       | <b><u>-6 804 466</u></b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 282 000                  |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -54 250                  |
| Balanseras i ny räkning              | -7 032 216               |
|                                      | <b><u>-6 804 466</u></b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 2 062 005                  | 2 024 131                  |
| Rörelseintäkter                                   |     | 356                        | 64 291                     |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>2 062 361</b>           | <b>2 088 422</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-6 | -1 215 828                 | -2 122 430                 |
| Övriga externa kostnader                          | 7   | -194 399                   | -220 972                   |
| Personalkostnader                                 | 8   | -126 949                   | -117 405                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -706 040                   | -696 953                   |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-2 243 216</b>          | <b>-3 157 761</b>          |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-180 856</b>            | <b>-1 069 338</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 45                         | 0                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9   | -212 788                   | -85 774                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-212 743</b>            | <b>-85 774</b>             |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-393 599</b>            | <b>-1 155 112</b>          |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-393 599</b>            | <b>-1 155 112</b>          |

# Balansräkning

|   | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 10  | 88 338 650        | 89 022 266        |
| Maskiner och inventarier                      | 11  | 159 193           | 85 709            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>88 497 843</b> | <b>89 107 975</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>88 497 843</b> | <b>89 107 975</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 15 668            | 28 813            |
| Övriga fordringar                             | 12  | 45 446            | 47 795            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13  | 136 435           | 101 677           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>197 549</b>    | <b>178 285</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 859 778           | 590 811           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>859 778</b>    | <b>590 811</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 057 327</b>  | <b>769 096</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>89 555 170</b> | <b>89 877 071</b> |

# Balansräkning

|  | Not | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 74 264 907        | 74 264 907        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 282 987           | 1 047 000         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>74 547 894</b> | <b>75 311 907</b> |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>             |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -6 410 867        | -6 019 768        |
| Årets resultat                               |     | -393 599          | -1 155 112        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-6 804 466</b> | <b>-7 174 880</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>67 743 428</b> | <b>68 137 027</b> |
| <i><b>Långfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14  | 10 000 000        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>10 000 000</b> | <b>0</b>          |
| <i><b>Kortfristiga skulder</b></i>           |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 11 300 000        | 21 300 000        |
| Leverantörsskulder                           |     | 115 403           | 83 836            |
| Skatteskulder                                |     | 4 209             | 7 314             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 59 328            | 49 785            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15  | 332 802           | 299 109           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>11 811 742</b> | <b>21 740 044</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>89 555 170</b> | <b>89 877 071</b> |

# Kassaflödesanalys

|   | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>590 811</b>             | <b>1 111 630</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -393 599                   | -1 155 112                 |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 706 040                    | 696 953                    |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar  | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>312 441</b>             | <b>-458 159</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -19 264                    | 30 154                     |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | 71 698                     | -46 626                    |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>364 875</b>             | <b>-474 631</b>            |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -95 908                    | -46 189                    |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-95 908</b>             | <b>-46 189</b>             |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 0                          | 0                          |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 0                          |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>0</b>                   | <b>0</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                 | <b>268 967</b>             | <b>-520 820</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                     | <b>859 778</b>             | <b>590 811</b>             |

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Byggnad                  | 100 år   |
| Fastighetsförbättringar  | 20-50 år |
| Installationer           | 15 år    |
| Maskiner och inventarier | 10 år    |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| <b>Not 2, Rörelseintäkter</b> | <b>2022</b>      | <b>2021</b>      |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter, bostäder       | 278 496          | 278 496          |
| Hysesintäkter, p-platser      | 57 600           | 57 600           |
| Intäkter andrahandsuthyrning  | 6 896            | 5 621            |
| Intäkter eldebiteringar       | 120 611          | 97 315           |
| Årsavgifter, bostäder         | 1 581 288        | 1 575 113        |
| Övriga intäkter               | 17 470           | 74 277           |
| <b>Summa</b>                  | <b>2 062 361</b> | <b>2 088 422</b> |

| <b>Not 3, Fastighetsskötsel</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel               | 71 214         | 34 734         |
| Snöskottning                    | 0              | 41 500         |
| Städning                        | 31 500         | 28 875         |
| Trädgårdsarbete                 | 1 471          | 13 461         |
| <b>Summa</b>                    | <b>104 185</b> | <b>118 570</b> |

| <b>Not 4, Reparationer och underhåll</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>      |
|--|----------------|------------------|
| Planerat underhåll                       | 54 250         | 944 013          |
| Reparationer                             | 71 993         | 109 067          |
| <b>Summa</b>                             | <b>126 243</b> | <b>1 053 080</b> |

| <b>Not 5, Taxebundna kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                       | 292 226        | 215 447        |
| Sophämtning                        | 55 737         | 48 617         |
| Uppvärmning                        | 312 956        | 323 199        |
| Vatten                             | 68 280         | 62 832         |
| <b>Summa</b>                       | <b>729 199</b> | <b>650 095</b> |

| <b>Not 6, Övriga driftskostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Bredband                             | 79 396         | 78 582         |
| Fastighetsförsäkringar               | 46 382         | 40 309         |
| Fastighetsskatt                      | 69 874         | 67 114         |
| Kabel-TV                             | 60 549         | 54 693         |
| Självrisker                          | 0              | 59 987         |
| <b>Summa</b>                         | <b>256 201</b> | <b>300 685</b> |

| <b>Not 7, Övriga externa kostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|--|----------------|----------------|
| Bankkostnader                          | 19 040         | 3 062          |
| Ekonomisk förvaltning                  | 94 160         | 87 333         |
| Förbrukningsmaterial                   | 1 144          | 843            |
| Konsultkostnader                       | 7 452          | 71 781         |
| Revisionsarvoden                       | 42 621         | 39 429         |
| Övriga förvaltningskostnader           | 29 983         | 18 524         |
| <b>Summa</b>                           | <b>194 399</b> | <b>220 972</b> |

| <b>Not 8, Personalkostnader</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>    |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Sociala avgifter                | 30 349         | 20 805         |
| Styrelsearvoden                 | 96 600         | 96 600         |
| <b>Summa</b>                    | <b>126 949</b> | <b>117 405</b> |

| <b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>2022</b>    | <b>2021</b>   |
|--|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut      | 212 788        | 85 534        |
| Övriga räntekostnader                                    | 0              | 240           |
| <b>Summa</b>   | <b>212 788</b> | <b>85 774</b> |



| <b>Not 10, Byggnad och mark</b>               | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 95 340 703               | 95 340 703               |
| Årets inköp                                   | 0                        | 0                        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>95 340 703</u>        | <u>95 340 703</u>        |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -6 318 437               | -5 634 821               |
| Årets avskrivning                             | -683 616                 | -683 616                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-7 002 053</u>        | <u>-6 318 437</u>        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><b>88 338 650</b></u> | <u><b>89 022 266</b></u> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | 40 932 775               | 40 932 775               |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 38 000 000               | 28 000 000               |
| Taxeringsvärde mark                           | 56 000 000               | 32 000 000               |
| <b>Summa</b>                                  | <b>94 000 000</b>        | <b>60 000 000</b>        |
| <b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>       | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | 176 576                  | 130 387                  |
| Inköp   | 95 908                   | 46 189                   |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>272 484</u>           | <u>176 576</u>           |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>       | -90 867                  | -77 530                  |
| Avskrivningar                                 | -22 424                  | -13 337                  |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <u>-113 291</u>          | <u>-90 867</u>           |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u><b>159 193</b></u>    | <u><b>85 709</b></u>     |
| <b>Not 12, Övriga fordringar</b>              | <b>2022-12-31</b>        | <b>2021-12-31</b>        |
| Skattekonto                                   | 44 298                   | 45 415                   |
| Övriga fordringar                             | 1 148                    | 2 380                    |
| <b>Summa</b>                                  | <b>45 446</b>            | <b>47 795</b>            |

| <b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier  | 15 837            | 14 718            |
| Förvaltning   | 22 557            | 21 350            |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 98 041            | 65 609            |
| <b>Summa</b>  | <b>136 435</b>    | <b>101 677</b>    |

| <b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b> | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 |
|--|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Nordea                                     | 2023-12-14          | 2,94 %                  | 11 300 000          |
| Nordea                                     | 2024-11-20          | 3,60 %                  | 10 000 000          |
| <b>Summa</b>                               |                     |                         | <b>21 300 000</b>   |

*Varav kortfristig del*

*11 300 000*

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| <b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Beräknat revisionsarvode                                    | 21 000            | 21 000            |
| Förutbetalda avgifter/hyror                                 | 158 588           | 156 182           |
| Räntor  | 33 634            | 0                 |
| Uppvärmning   | 49 588            | 48 000            |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter         | 69 992            | 73 927            |
| <b>Summa</b>  | <b>332 802</b>    | <b>299 109</b>    |

| <b>Not 16, Ställda säkerheter</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning              | 42 000 000        | 42 000 000        |
| <b>Summa</b>                      | <b>42 000 000</b> | <b>42 000 000</b> |

Stockholm, den dag som framgår av vår  
elektroniska signatur

---

Mikael Sjöholm  
Ordförande

---

Anja Davidson  
Ledamot

---

Karl Lindemalm  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

---

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danviksklippan 3 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Danviksklippan 3 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

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

Stockholm, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-04 14:51:13 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Marcus Bo Ingemar Petersson

Datum

Marcus Petersson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post