

Signerat dokument

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



Brf. Danviksklippan3- Årsredovisning 2023

Signerat text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: Brf Danviksklippan 3, 769604-3806 - Ej undertecknad årsredovisning 2023.pdf

Storlek: 970033 byte

Hashvärde SHA256:

65a187cd34a2d63a372035270cf42bd654a64ee00023b9e103e2aa0d5f0872e4

Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.

Signerat av 7:

EMIL CHRISTIAN FLODQVIST

Signerat med BankID 2024-04-25 12:30 Ref: c43fa46c-d1d6-48fa-9cb2-5895827db0da

LOUISE THILANDER

Signerat med BankID 2024-04-24 20:11 Ref: fe19708a-a890-4799-8420-1b9b4e384044

Anette Elisabeth Tredal

Signerat med BankID 2024-04-24 20:05 Ref: 2b9fc32b-20ef-4154-b542-a2fb1efd37ea

Mikael Åhman

Signerat med BankID 2024-04-24 19:31 Ref: 7fa5b32c-cb2f-44d3-b640-c08124874493

MIKAEL SJÖHOLM

Signerat med BankID 2024-04-24 17:06 Ref: df181e09-70ab-42e7-bab6-c8d2b62db279

Karl Henrik Lindemalm

Signerat med BankID 2024-04-24 17:05 Ref: 4cd7aff6-e6ef-4495-a008-4462995e65eb

Karin Anja Sofia Davidson

Signerat med BankID 2024-04-24 16:57 Ref: 5ceadecf-0097-42f9-8d47-7f6b0fa0443c

Årsredovisning 2023

Brf Danviksklippan 3

769604-3806

ECF, LT, AET, MÅ, MS, KHL, KASD – Powered by TellusTalk



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

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 kommit 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.

Registreringsdatum

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

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Danviksklippan 3, vilken förvärvades 2011-12-16. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus, innehållande 42 bostadsrätter och 4 hyreslägenheter på adressen Hästholmsvägen 17 i Stockholm. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1973.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 2 326 kvm, varav allt utgörs av lägenhetsyta. 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

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-05-08 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Sjöholm	Ordförande
Anette Elisabeth Tredal	Styrelseledamot
Karin Anja Sofia Davidson	Styrelseledamot
Karl Henrik Lindemalm	Styrelseledamot
Louise Thilander	Styrelseledamot
Mikael Åhman	Styrelseledamot
Lotten Collin	Suppleant
Rasmus Stokkvik	Suppleant

Valberedning

Valberedningen består av Margareta Forss Wärja, Jacob Nordfors och Jane Jonsson Melgar.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Till revisor har Emil Flodqvist, Rådek, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2073.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK - obligatorisk kontroll godkänd
Målning av balkongräcken
Tätning av yttertak
- 2022** ● Tätning av yttertak
Ny tvättstugeutrustning
- 2021** ● Postboxar i entré
Hissreovering
Installation av säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
- 2020** ● Slipning golv entré och trapphus
Spolning avloppsstammar
- 2019** ● ComHem Bredband & TV basutbud
Renovering av hyreslägenheter

- 2018** ● Tvättstugeförbättringar
Genomförd kalibrering av värmeanläggning
- 2017** ● Förbättring fastighetens grund och gårdsplan
Källarrenovering med ommålning, 13 st nya förråd, ny toalett & minikök
Installation nya cykelplatser
Mindre underhåll hyreslägenheter
Underhållsmålning trapphus
- 2016-2017** ● Stambyte plan 1 - källarplan
- 2016** ● Byte av stuprör
Rivning av skorsten i pannrum
Nya låscylindrar och huvudnycklar
- 2015** ● Rivning matkällarförråd
Renovering takterrass
- 2014** ● Målning av trapphus och tvättstuga
- 2013** ● El-stammar utbyta
Stambyte
- 2012** ● Fönsterbyte

Planerade underhåll

- 2024** ● Takbyte

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.

Avtal med leverantörer

Hiss	Hissen AB
Fastighetsservice	Oden drift
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Underhållsplan	SCB
Brandskydd	Brandsäkra
Internet och Tv-utbud	Tele2
Individuell mätning av elförbrukning (IMD)	Home solutions

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultatet för år 2023 är lägre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på högre räntekostnader. Räntekostnaden är också föreningens enskilt största kostnadspost.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 15%. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning med 11,5% från och med 2024-01-01. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll och reparationer

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 87 tkr och planerat underhåll för 65 tkr.

Väsentliga underhåll/åtgärder som genomförts i fastigheten under räkenskapsåret:

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) - godkänd
- Målning av balkongräcken
- Tätning av yttertak

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse debiteras med 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5 730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 322 288	2 062 005	2 024 131	2 140 587
Resultat efter fin. poster	-696 497	-393 599	-1 155 112	-557 367
Soliditet (%)	75	76	76	76
Yttre fond	510 737	282 987	1 047 000	1 107 000
Taxeringsvärde	94 000 000	94 000 000	60 000 000	60 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	900	770	791	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	81,7	80,4	81,5	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 898	9 898	9 898	9 898
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 157	9 157	9 157	9 157
Sparande per kvm totalyta, kr	33	158	209	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	76	126	93	68
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	151	135	139	124
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	29	27	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	264	290	259	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,76	1,00	0,40	0,54
Räntekänslighet (%)	10,99	12,85	12,51	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 139 130 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det bokföringsmässiga resultatet är negativt. I resultatet ingår avskrivningar. Avskrivningarna påverkar inte föreningens kassaflöde. Kassaflödet är positivt vilket syns i Kassaflödesanalysen. Föreningen äger även fyra hyresrätter vilket är en dold tillgång. Föreningen har genomfört avgiftshöjningar utifrån inflation, ränteläge och aktuell underhållsplan. Avgiften kan komma att justeras utifrån dessa parametrar.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV		DISPONERING AV	
	2022-12-31	FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	64 578 171	-	-	64 578 171
Upplåtelseavgifter	9 686 736	-	-	9 686 736
Fond, yttre underhåll	282 987	-	227 750	510 737
Balanserat resultat	-6 410 867	-393 599	-227 750	-7 032 216
Årets resultat	-393 599	393 599	-696 497	-696 497
Eget kapital	67 743 428	0	-696 497	67 046 931

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 032 216
Årets resultat	-696 497
Totalt	-7 728 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	282 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-65 000
Balanseras i ny räkning	-7 945 714
	-7 728 714

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 322 288	2 062 005
Övriga rörelseintäkter	3	50 421	356
Summa rörelseintäkter		2 372 709	2 062 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 238 190	-1 215 828
Övriga externa kostnader	8	-184 799	-194 399
Personalkostnader	9	-137 991	-126 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-708 671	-706 040
Summa rörelsekostnader		-2 269 651	-2 243 216
RÖRELSERESULTAT		103 058	-180 856
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		825	45
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-800 380	-212 788
Summa finansiella poster		-799 555	-212 743
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 497	-393 599
ÅRETS RESULTAT		-696 497	-393 599

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	87 655 034	88 338 650
Maskiner och inventarier	12	134 138	159 193
Summa materiella anläggningstillgångar		87 789 172	88 497 843
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		87 789 172	88 497 843
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 144	15 668
Övriga fordringar	13	42 754	45 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	135 188	136 435
Summa kortfristiga fordringar		200 086	197 549
Kassa och bank			
Kassa och bank		921 507	859 778
Summa kassa och bank		921 507	859 778
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 121 593	1 057 327
SUMMA TILLGÅNGAR		88 910 765	89 555 170

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 264 907	74 264 907
Fond för yttre underhåll		510 737	282 987
Summa bundet eget kapital		74 775 644	74 547 894
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 032 216	-6 410 867
Årets resultat		-696 497	-393 599
Summa fritt eget kapital		-7 728 714	-6 804 466
SUMMA EGET KAPITAL		67 046 931	67 743 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	11 300 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		11 300 000	10 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 000 000	11 300 000
Leverantörsskulder		102 670	115 403
Skatteskulder		5 422	4 209
Övriga kortfristiga skulder		32 245	59 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	423 497	332 802
Summa kortfristiga skulder		10 563 834	11 811 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 910 765	89 555 170

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 058	-180 856
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	708 671	706 040
	811 729	525 184
Erhållen ränta	825	45
Erlagd ränta	-797 484	-172 873
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 070	352 356
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 537	-25 545
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 196	38 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten	61 729	364 875
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-95 908
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-95 908
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	61 729	268 967
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	859 778	590 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	921 507	859 778

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el.

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	10-15 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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 798 637	1 581 288
Hysesintäkter, bostäder	305 392	278 496
Hysesintäkter, p-platser	65 520	57 600
Intäkter elförbrukning	136 633	120 611
Pant- och överlåtelseavgifter	6 984	17 114
Intäkter andrahandsuthyrning	9 122	6 896
Summa	2 322 288	2 062 005

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturering	556	0
Övriga intäkter	-3	356
Elstöd	49 868	0
Summa	50 421	356

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Vidarefakturering	556	0
Fastighetsskötsel	40 044	34 629
Städning	31 500	31 500
Besiktning och service	5 391	26 661
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 500	0
Brandskydd	19 209	6 175
Yttre skötsel	5 891	1 471
Entrémattor	4 360	3 749
Summa	124 451	104 185

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	64 001	71 993
Reparation försäkringsskada	23 039	0
Planerat underhåll	65 000	54 250
Summa	152 040	126 243

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	175 683	292 226
Uppvärmning	351 969	312 956
Vatten	87 167	68 280
Sophämtning	62 825	55 737
Summa	677 644	729 199

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 253	46 382
Serviceavtal mättjänster	7 452	0
TV/Bredband	151 256	139 945
Fastighetsavgift	73 094	69 874
Summa	284 055	256 201

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	1 144
Övriga externa kostnader	17 769	16 614
Juridiska kostnader	11 764	7 452
Revisionsarvoden	31 188	42 621
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	2 849	4 675
Ekonomisk förvaltning	80 583	85 740
Pant- och överlåtelsekostnad	6 984	17 114
Konsultkostnader	21 875	0
Bankkostnader	11 787	19 040
Summa	184 799	194 399

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	105 000	96 600
Sociala avgifter	32 991	30 349
Summa	137 991	126 949

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	800 380	212 788
Summa	800 380	212 788

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	95 340 703	95 340 703
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	95 340 703	95 340 703
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 002 053	-6 318 437
Årets avskrivning	-683 616	-683 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 685 669	-7 002 053
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	87 655 034	88 338 650
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>40 932 775</i>	<i>40 932 775</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	56 000 000	56 000 000
Summa	94 000 000	94 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	272 484	176 576
Inköp	0	95 908
Utgående anskaffningsvärde	272 484	272 484
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-113 291	-90 867
Avskrivningar	-25 055	-22 424
Utgående avskrivning	-138 346	-113 291
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 138	159 193

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	38 361	44 298
Momsfordran	1 242	0
Övriga fordringar	3 151	1 148
Summa	42 754	45 446

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 789	58 590
Fastighetsskötsel	3 337	3 337
Försäkringspremier	18 211	15 837
TV/Bredband	37 763	36 114
Ekonomisk förvaltning	19 088	22 557
Summa	135 188	136 435

NOT 15, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2025-11-19	3,66 %	11 300 000	11 300 000
Nordea	2024-11-20	3,60 %	10 000 000	10 000 000
Summa			21 300 000	21 300 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>10 000 000</i>	<i>11 300 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 300 000 kr.

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.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Städning	0	2 625
El	25 457	47 184
Uppvärmning	49 223	49 588
TV/Bredband	474	474
Beräknat revisionsarvode	21 000	21 000
Vatten	14 209	12 654
Styrelsearvode	52 500	0
Sophantering	7 903	7 055
Sociala avgifter	16 496	0
Utgiftsräntor	36 530	33 634
Förutbetalda avgifter/hyror	199 705	158 588
Summa	423 497	332 802

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 000 000	42 000 000

Underskrifter

_____ / ____ - ____ - ____

Ort och datum

Mikael Sjöholm
Ordförande

Anette Elisabeth Tredal
Styrelseledamot

Karin Anja Sofia Davidson
Styrelseledamot

Karl Henrik Lindemalm
Styrelseledamot

Louise Thilander
Styrelseledamot

Mikael Åhman
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Danviksklippan 3

Org.nr 769604-3806

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Danviksklippan 3 för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-04 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Danviksklippan 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 12:29

SENT BY OWNER:

Emil Flodqvist • 23.04.2024 17:14

DOCUMENT ID:

BkSSI8HWR

ENVELOPE ID:

SJEre8H-A-BkSSI8HWR

DOCUMENT NAME:

RevB Brf Danviksklippan 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	25.04.2024 12:29 25.04.2024 12:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/14) IP: 4.223.156.240

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed