

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Danviksklippan 3

Org.nr 769604-3806



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	16

Kontaktinformation

HÄSTHOLMSVÄGEN 17, 116 44 Stockholm

info@danviksklippan3.se

www.danviksklippan3.se

Ordförande: Anders Widegren

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

0752-46 46 20 (kundsupport)

backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2011-12-16 fastigheten fastighetsbetäckning i Stockholms kommun.

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

Tomträtt

Föreningen äger marken där huset står.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns 2 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

9 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 37 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har ej upprättat någon underhållsplan, men följer den ekonomiska plan och tekniska beskrivning som upprättats i samband med köpet av huset 2011 och sträcker sig till 2021. Planen uppdateras fortlöpande.

Genomförd åtgärd	År
Fönsterbyte	2012
El-stammar utbyta	2013
Stambyte	2013

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår på nästa sida.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31 hos bolagsverket och föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-01-30.

Organisationsanslutning

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 48 medlemmar fördelat på 37 bostadsrätter samt 8 bostads-hyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2013-06-10 haft följande sammansättning;

Anders Widegren	ledamot/Ordf
Annika Lundin	ledamot
Annika Lundell	ledamot
Mikael Åhman	ledamot/ Sekr.
Bosse Christensson	suppleant
Berit Sandell	suppleant

Revisor

Ulf Hartell Borgstrand,
PricewaterhouseCoopers

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 11 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Fem av husets totalt sju vertikala avloppsstammar har byts under året (de andra två byttes 2005). Entrépartiet är utbytt, ommålning av entré, samt trappgång ned mot källare är genomförd. Lampkuporna i trapphuset är utbytta, från lysrör till originalkupor. Hisskorgen renoverad, Gemensam elmätning har införts, ny barnvagnsramp installerats, och en ny tvättmaskin har installerats.

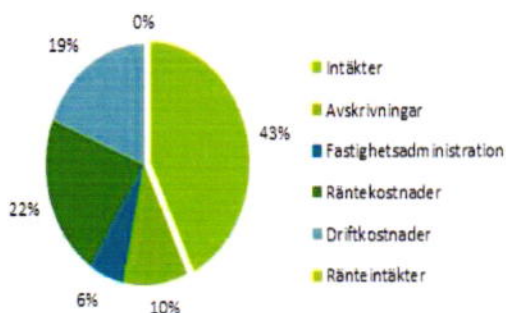
Framtida utveckling

Tvättstugan planeras att renoveras. Idéer finns även på att utöka antalet parkeringsplatser.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Resultatfördelning



Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, men räknar med en lägre räntekostnad 2014 än 2013 till följd av ett mer gynnsamt ränteläge.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012	2013
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	837	838
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 790	22 413
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 351	29 351
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,87	2,93
Fastighetens belåningsgrad, % *	38,33	35,49

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Ansamlad förlust	-988 454
Årets förlust	-691 215
	<hr/>
	-1 679 669

Styrelsen föreslår att
Till yttre fond avsätts
I ny räkning överföres

	123 000
	<hr/>
	-1 802 669
	<hr/>
	-1 679 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

al
Ma

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens kostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avskrivningskostnaden. På så sätt skapar föreningen en avsättning till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

al DM MA

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det ej får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare är enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).



RESULTATRÄKNING

		2013-01-01	2012-01-01
	Not	2013-12-31	2012-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 077 895	2 070 793
		<u>2 077 895</u>	<u>2 070 793</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-840 438	-899 127
Fastighetsförsäkring		-24 716	-34 914
Fastighetskatt		-50 355	-65 520
Fastighetsadministration	3	-278 547	-220 975
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-507 758	-423 321
		<u>-1 701 814</u>	<u>-1 643 857</u>
Rörelseresultat		376 081	426 936
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12	1
Räntekostnader		-1 067 308	-1 216 460
		<u>-1 067 296</u>	<u>-1 216 459</u>
Resultat efter finansiella poster		-691 215	-789 523
Årets resultat		-691 215	-789 523

al *St*
Ma *MÅ*

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	92 746 136	83 998 116
Inventarier	5	41 421	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	43 033	46 285
Pågående nyanläggningar	7	0	100 000
		<u>92 830 590</u>	<u>84 144 401</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	8	0	50 000
		<u>0</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		92 830 590	84 194 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		0	9 597
Aktuell skattefordran		1 848	0
Övriga fordringar		53 712	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	100 062	27 136
		<u>155 622</u>	<u>36 860</u>
Kassa och bank		0	690 476
Summa omsättningstillgångar		155 622	727 336
SUMMA TILLGÅNGAR		92 986 212	84 921 737

al pw MA

BALANSRÄKNING

		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 124 789	53 124 789
Upplåtelseavgifter		30 118	30 118
Reservfond		99 600	0
		<u>53 254 507</u>	<u>53 154 907</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-988 454	-99 331
Årets resultat		-691 215	-789 523
		<u>-1 679 669</u>	<u>-888 854</u>
Summa eget kapital		<u>51 574 838</u>	<u>52 266 053</u>
Långfristiga skulder	11		
Checkräkningskredit	12	7 972 491	0
Skulder till kreditinstitut		32 580 028	32 185 000
Summa långfristiga skulder		<u>40 552 519</u>	<u>32 185 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		15 000	15 000
Leverantörsskulder		31 694	34 143
Aktuell skatteskuld		0	24 570
Övriga skulder		385 358	59 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	426 803	337 249
Summa kortfristiga skulder		<u>858 855</u>	<u>470 684</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 986 212	84 921 737
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter	14		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		42 000 000	42 545 000
		<u>42 000 000</u>	<u>42 545 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	376 081	426 936
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	507 758	423 321
Erhållen ränta mm	12	1
Erlagd ränta	-1 067 308	-1 216 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-183 457	-366 202
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	9 597	-9 597
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-126 511	6 063
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-2 449	34 143
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	388 772	-212 657
Kassaflöde från den löpande verksamheten	85 952	-548 250
Investeringsverksamheten		
Förvärv av byggnader och mark	-9 151 972	-2 581 251
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	-41 975	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-48 762
Förvärv av pågående nyanläggningar	0	-100 000
Försäljning av andelar i koncernföretag	50 000	0
Inbetalda insatser	0	1 784 602
Upplåtelseavgifter	0	30 118
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-9 143 947	-915 293
Finansieringsverksamheten		
Utnyttjad checkkredit	7 972 491	0
Upptagna långfristiga lån	410 000	1 500 000
Amortering långfristiga lån	-14 972	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 367 519	1 500 000
Förändring av likvida medel	-690 476	36 457
Likvida medel vid årets början	690 476	654 019
Likvida medel vid årets slut	0	690 476

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av Far. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. 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	1%
Fastighetsförbättringar	50 år	2%
Installationer	15 år	6,66%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 210 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

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. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 516 686	1 514 081
	Hyresintäkter bostäder	492 101	519 960
	Hyresintäkter p-plats	23 250	23 625
	Övriga intäkter	2 820	13 127
		<hr/> 2 034 857	<hr/> 2 070 793
Not 2	Driftskostnader	2013	2012
	Fastighetsskötsel	57 938	80 387
	Städ	33 556	52 220
	Reparationer och underhåll	107 602	267 956
	El	61 017	36 133
	Fjärrvärme	340 728	317 962
	Vatten och avlopp	46 973	53 502
	Sophämtning	37 201	42 363
	Kabel-TV	11 830	14 212
	Försäkringsskador	130 412	0
	Övriga driftskostnader	13 181	34 392
		<hr/> 840 438	<hr/> 899 127
Not 3	Fastighetsadministration	2013	2012
	Förvaltningsarvode	67 577	65 097
	Konsultarvode/advokatkostnader	32 194	15 099
	Revisionsarvode	19 750	8 750
	Bankkostnader	4 383	1 284
	Styrelsearvoden inkl soc avg	118 278	117 838
	Försäljningskostnader	26 201	0
	Övriga administrationskostnader	10 164	12 907
		<hr/> 278 547	<hr/> 220 975

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4	Byggnader och mark	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	84 436 901	81 855 650
	Inköp	9 151 972	2 581 251
	Omklassificeringar	100 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 688 873	84 436 901
	Ingående avskrivningar	-438 785	-17 941
	Årets avskrivningar	-503 952	-420 844
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-942 737	-438 785
	Utgående redovisat värde	92 746 136	83 998 116
	Redovisat värde byggnader	40 091 328	40 500 606
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 726 983	2 569 685
	Redovisat värde mark	40 927 825	40 927 825
		92 746 136	83 998 116
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	41 000 000	33 200 000
	varav byggnader:	21 600 000	16 600 000
Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2013-12-31	2012-12-31
	Inköp	41 975	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 975	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-554	0
	Utgående redovisat värde	41 421	0
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	48 762	0
	Inköp	0	48 762
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 762	48 762
	Ingående avskrivningar	-2 477	0
	Årets avskrivningar	-3 252	-2 477
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 729	-2 477
	Utgående redovisat värde	43 033	46 285

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Pågående nyanläggningar	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	100 000	0
	Inköp	0	100 000
	Omklassificeringar	-100 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	100 000
	Utgående redovisat värde	0	100 000

Not 8	Andelar i koncernföretag		2013-12-31	2012-12-31
Företag	Organisationsnummer	Säte	Antal/Kap andel %	Redovisat värde
				Redovisat värde
				50 000
				0
				50 000

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
	Fastighetsförsäkring	36 557	24 269
	Kabel tv	3 227	2 867
	Ekonomisk förvaltning	17 240	0
		57 024	27 136

Not 10	Eget kapital		Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat	
	Insatser	Uppl- avgift				
	Belopp vid årets ingång	53 124 789	30 118	0	-99 331	-789 523
	Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma			99 600	-889 123	789 523
	Årets förlust					-691 215
	Belopp vid årets utgång	53 124 789	30 118	99 600	-988 454	-691 215

MÅ
ae
pr

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Amortering inom 1 år	15 000	15 000
Amortering inom 2 till 5 år	60 000	60 000
Amorteringsfritt	32 520 028	32 125 000
	<u>32 595 028</u>	<u>32 200 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013- 12-31
Stadshypotek	2014-03-18	2,28	0	20 700 000
Stadshypotek	2014-03-03	2,58	0	10 000 000
Stadshypotek	2014-02-06	2,69	15 000	1 485 028
Stadshypotek	2014-03-19	2,33	0	200 000
Stadshypotek	2014-01-07	2,68	0	210 000
			<u>15 000</u>	<u>32 595 028</u>

Not 12 Checkräkningskredit	2013-12-31	2012-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	8 000 000	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	88 152	112 042
Upplupna räntekostnader	42 560	50 661
Upplupet revisionsarvode	16 000	15 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	45 280	59 018
Övriga upplupna kostnader	234 811	100 528
	<u>426 803</u>	<u>337 249</u>

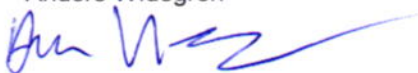
Må
@

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 14 Skulder för vilka säkerheter ställts	2013-12-31	2012-12-31
Checkräkningskredit, utnyttjat belopp	7 972 491	0
Fastighetslån	32 595 028	32 200 000
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 545 000

Stockholm 2014-05-05

Anders Widegren



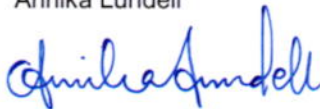
Mikael Åhman



Annika Lundin



Annika Lundell



Min revisionsberättelse har lämnats den *05-05* 2014.

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danviksklippan 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Danviksklippan 3 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 6 maj 2014


Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor