



Årsredovisning 2019

Brf Danviksklippan 3

Org. 769604-3806 ✓

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Hästholmsvägen 17, 116 44 Stockholm

info@danviksklippan3.se

www.danviksklippan3.se

Ordförande: Jane Jonsson Melgar

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

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Danviksklippan 3 i Stockholms kommun förvärvades 2011-12-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Hästholmsvägen 17. Fastigheten byggdes 1945 och har värdeår 1960.

Den totala lägenhetsytan uppgår till 2326 kvm. I föreningen finns fyra parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning

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

Av dessa lägenheter är 42 upplåtna med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet 2011, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras. Planen sträcker sig fram till år 2021 och uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Genomförd kalibrering av värmeanläggning	2018
Tvättstugeförbättringar	2018
Underhållsmålning trapphus	2017
Mindre underhåll hyreslgh.	2017
Installation nya cykelplatser	2017
Källarrenovering med ommålning, 13 st nya förråd, ny toalett & minikök	2017
Förbättring fastighetens grund och gårdsplan	2017
Stambyte plan 1 - källarplan	2016-17
Nya låscylindrar och huvudnycklar	2016
Rivning av skorsten i pannrum	2016
Byte av stuprör	2016
Renovering takterrass	2015
Rivning matkällarförråd	2015
Målning av trapphus och tvättstuga	2014
Stambyte	2013
El-stammar utbytta	2013
Fönsterbyte	2012

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-31 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-12-13. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-08-31. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 63 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 64. Under året har 4 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-05-28 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

Till **revisor** har Marcus Petersson, PricewaterhouseCoopers Revisionsbyrå valts.

Valberedningen har består av Jacob Nordfors.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av Jane Jonsson Melgar och Lars Svedenstedt.

Händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört de planerade hyreslägenhetsrenoveringar samt genomfört att inkludera bredband och Tv basutbudskostnad i respektive befintliga avgifter.

Avgiftssänkning med fem procent har genomförts fr o m 1 juli 2019 för samtliga bostadsrättsägare.

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är sämre än resultatet för år 2018. Förändringen beror delvis på högre kostnader för reparationer och underhåll under året samt kostnader för tv och bredband.

Räntekostnaden har under år 2019 minskat vilket beror på att den totala skulden har minskat.

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 upplåtelse har föreningen ett negativt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

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

Genomförd åtgärd	År	Kkr.
Renovering av hyreslägenheter	2019	150
ComHem Bredband & Tv basutbud	2019	130

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet för det kommande året framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kkr.
Förbättring av utemiljö	2020	85
Slipning & polering av entré- och trapphus-golv	2020	180
Större hissöversyn	2020	50

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 817 470	7 787 437	772 200	-5 040 994	120 066	66 456 179
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			154 800	-154 800		
Anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				120 066	-120 066	
Upplåtelser	1 760 701	1 899 299				3 660 000
Årets resultat					-266 672	-266 672
Belopp vid årets utgång	64 578 171	9 686 736	927 000	-5 075 728	-266 672	69 849 507

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	2 166	2 205	2 291	2 227	2 231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-267	120	-1 043	-761	-283
Soliditet, %	76,1	71,6	66,7	65,7	65,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	774	785	815	815	815
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 991	12 178	14 874	15 992	16 217
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 008	29 999	30 172	30 172	29 528
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,62	0,59	0,60	1,24	2,58
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,8	28,0	32,7	34,9	35,2

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

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

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-5 075 728
Årets resultat	-266 672
	<hr/>
	-5 342 400
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	180 000
I ny räkning överföres	-5 522 400
	<hr/>
	-5 342 400

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 165 968	2 204 899
Övriga rörelseintäkter	3	<u>928</u>	<u>30 253</u>
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 166 896	2 235 152
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 223 565	-905 737
Övriga externa kostnader	5	-233 518	-277 957
Personalkostnader	6	-119 836	-53 984
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-695 018</u>	<u>-695 018</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 271 937	-1 932 696
Rörelseresultat		-105 041	302 456
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		157	15
Räntekostnader		<u>-161 788</u>	<u>-182 405</u>
Summa finansiella poster		-161 631	-182 390
Resultat efter finansiella poster		-266 672	120 066
Årets resultat		-266 672	120 066

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	90 389 485	91 073 088
Inventarier	9	16 233	20 431
Inventarier, verktyg och installationer	10	48 039	55 256
Summa materiella anläggningstillgångar		90 453 757	91 148 775
Summa anläggningstillgångar		90 453 757	91 148 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		340	0
Övriga fordringar		44 269	41 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	114 310	126 634
Summa kortfristiga fordringar		158 919	167 917
Kassa och bank		1 171 529	1 465 154
Summa omsättningstillgångar		1 330 448	1 633 071
SUMMA TILLGÅNGAR		91 784 205	92 781 846



BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	74 264 907	70 604 907
Yttre fond	927 000	772 200
Summa bundet eget kapital	75 191 907	71 377 107
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 075 727	-5 040 994
Årets resultat	-266 673	120 066
Summa fritt eget kapital	-5 342 400	-4 920 928
Summa eget kapital	69 849 507	66 456 179
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 21 500 000	25 500 000
Summa långfristiga skulder	21 500 000	25 500 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	77 859	120 438
Aktuell skatteskuld	4 228	2 388
Övriga skulder	51 740	305 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 300 871	396 913
Summa kortfristiga skulder	434 698	825 667
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 784 205	92 781 846

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-105 042	302 456
Avskrivningar	695 018	695 018
Erhållen ränta mm	157	15
Erlagd ränta	<u>-161 788</u>	<u>-182 405</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	428 345	815 084
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-340	8 048
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	9 338	97 210
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-42 579	-380 513
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-348 390</u>	<u>296 646</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	46 374	836 475
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	3 660 000	4 500 000
Amortering långfristiga lån	<u>-4 000 000</u>	<u>-4 500 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-340 000	0
Förändring av likvida medel	-293 626	836 475
Likvida medel vid årets början	<u>1 465 154</u>	<u>628 679</u>
Likvida medel vid årets slut	1 171 529	1 465 154



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år
Installationer	15 år
Inventarier	10 år

Fastighetskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

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

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostäder	1 704 326	1 663 539
	Hyresintäkter bostäder	281 116	356 573
	Hyresintäkter p-plats	57 600	57 600
	Inkåter eldebiteringar	93 850	108 319
	Intäkter andrahandsuthyrning	21 304	14 011
	Övriga intäkter	7 772	4 857
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 165 968	2 204 899

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2019	2018
	Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
	Försäkringsersättningar	0	30 253
	Övriga ersättn och intäkter	928	0
	Summa övriga rörelseintäkter	928	30 253

NOTER

Not 4	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	0	21 963
	Städ	31 500	34 143
	Reparationer och underhåll	306 177	106 068
	El	186 113	181 719
	Fjärrvärme	310 225	313 888
	Vatten och avlopp	53 982	55 770
	Sophämtning	37 578	44 831
	Bredband & Kabel-TV	130 162	14 035
	Försäkringspremie	35 807	32 633
	Fastighetsskatt/avgift	63 342	61 502
	Övriga driftskostnader	68 681	39 185
	Summa driftskostnader	1 223 567	905 737

Not 5	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	85 891	86 656
	Konsultarvode/advokatkostnader	4 597	62 409
	Revisionsarvode	39 063	22 500
	Bankkostnader	2 573	2 516
	Försäljningskostnader	61 000	78 400
	Övriga externa kostnader	40 394	25 476
	Summa övriga externa kostnader	233 518	277 957

Not 6	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	94 600	91 000
	Sociala avgifter	25 236	22 834
	Korrigerigering av tidigare år, ej utbetalt arvode	0	-45 000
	Korrigerigering av tidigare år, sociala avgifter	0	-14 850
	Summa personalkostnader	119 836	53 984

Not 7	Avskrivningar	2019	2018
	Avskrivning byggnad	409 328	409 328
	Avskrivning fastighetsförbättringar	274 275	274 275
	Avskrivning inventarier	4 198	4 198
	Avskrivning installationer	7 217	7 217
	Summa avskrivningar	695 018	695 018

NOTER

Noter till balansräkningen

	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	95 340 703	95 340 703
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 340 703	95 340 703
Ingående avskrivningar	-4 267 615	-3 584 012
Årets avskrivningar	-683 603	-683 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 951 218	-4 267 615
Utgående redovisat värde	90 389 485	91 073 088
Redovisat värde byggnader	37 640 376	38 049 704
Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 816 334	12 090 609
Redovisat värde mark	40 932 775	40 932 775
Summa redovisat värde	90 389 485	91 073 088
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	60 000 000	51 600 000
varav byggnader:	28 000 000	27 000 000
Not 9 Inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	41 975	41 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 975	41 975
Ingående avskrivningar	-21 544	-17 346
Årets avskrivningar	-4 198	-4 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 742	-21 544
Utgående redovisat värde	16 233	20 431
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	88 412	88 412
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 412	88 412
Ingående avskrivningar	-33 156	-25 939
Årets avskrivningar	-7 217	-7 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 373	-33 156
Utgående redovisat värde	48 039	55 256
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	23 947	23 882
Ekonomisk förvaltning	20 088	19 598
Övriga förutbet kostnader	32 957	42 187
Upplupna intäkter elförbrukning	37 318	40 967
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 310	126 634

NOTER

Not 12	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Amorteringsfritt	21 500 000	25 500 000
	Summa långfristiga skulder	21 500 000	25 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea 3978 89 43152	2020-12-11	0,37	0	11 500 000
Nordea 3978 89 56556	2020-12-14	0,47	0	10 000 000
Summa			0	21 500 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				21 500 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda avgifter/hyror	173 340	170 749
	Upplupna räntekostnader	5 012	9 933
	Upplupet revisionsarvode	20 000	20 000
	Upplupen fjärrvärmekostnad	39 266	41 215
	Övriga upplupna kostnader	63 253	155 016
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 871	396 913

Övriga noter

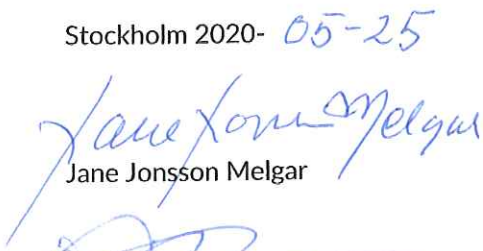
Not 14	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
	Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

NOTER

Not 15 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 2020- 05-25



Jane Jonsson Melgar



Lars Svedenstedt



Louise Thilander



Hannes Frykholm

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5-2020.

Öhrlings PricewaterhouseCooper 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 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 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 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. 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 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 tryggt 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 27/5-2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Petersson
Auktoriserad revisor