



Årsredovisning 2020

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 Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Tel: 018-66 01 60 (kundtjänst)

Mail: info@simpleko.se

www.simpleko.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 kommer att ersättas av en underhållsplan.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering av hyreslägenheter	2019
ComHem Bredband & TV basutbud	2019
Genomförd kalibrering av värmeanläggning	2018
Tvättstugeförbättringar	2018
Underhållsmålning trapphus	2017
Mindre underhåll av 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 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 Simpleko 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 60 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 5. Antalet medlemmar som avgått under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 58. Under året har 5 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 479 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jane Jonsson Melgar	ledamot/ordf.
Hannes Frykholm	ledamot/kassör
Louise Thilander	ledamot/sek.
Caspian Rehbinder	ledamot
Lars Svedenstedt	ledamot
Jessica Gullström	suppleant
Adam Tickle	suppleant

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

Valberedningen har består av Jacob Nordfors och Margareta Forss Wärja.

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 slipning och polering av entré- och trapphusgolv samt genomfört utemiljöförbättring med nyplantering och fällning av död alm.

En ny webplattform har ersatt föreningens tidigare web.

Avgiftssänkning med fem procent har genomförts fr o m 1 juli 2020 för samtliga bostadsrättsägare.

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 är sämre än resultatet för år 2019. Förändringen beror delvis på högre kostnader för reparationer och underhåll under året.

Räntekostnaden har under år 2020 minskat vilket beror på att totala räntevillkoren har en lägre procentsats än tidigare och att vi har amorterat 200 tkr.

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 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	Kkr
Förbättring av utemiljö	94
Slipning & polering av entré- och trapphusgolv	213

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
Nya säkerhetsdörrar	2021	650
Postboxar i entré	2021	50
Hissrenovering	2021	100

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 578 171	9 686 736	927 000	-5 075 728	-266 672	69 849 507
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			180 000	-180 000		
anspråktagande yttre fond						
Balanseras i ny räkning				-266 672	266 672	
Årets resultat					-557 367	-557 367
Belopp vid årets utgång	64 578 171	9 686 736	1 107 000	-5 522 400	-557 367	69 292 140

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	2 141	2 166	2 205	2 291	2 227
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-557	-267	120	-1 043	-761
Soliditet, %	76,1	76,1	71,6	66,7	65,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	736	774	785	815	815
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	9 898	9 991	12 178	14 874	15 992
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	30 008	30 008	29 999	30 172	30 172
Genomsnittlig skuldränta, % *	0,54	0,62	0,59	0,60	1,24
Fastighetens belåningsgrad, % **	23,7	23,8	28,0	32,7	34,9

* 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	-5 522 400
Årets resultat	-557 367
	<hr/>
	-6 079 767
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	180 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-240 000
I ny räkning överföres	-6 019 767
	<hr/>
	-6 079 767

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

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 140 587	2 165 968
Övriga rörelseintäkter	3	0	928
Summa rörelsens intäkter m.m.		2 140 587	2 166 896
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-1 527 462	-1 223 565
Övriga externa kostnader	5	-229 066	-233 518
Personalkostnader	6	-111 537	-119 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-695 018	-695 018
Summa rörelsens kostnader		-2 563 083	-2 271 937
Rörelseresultat		-422 496	-105 041
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	157
Räntekostnader		-134 871	-161 788
Summa finansiella poster		-134 871	-161 631
Resultat efter finansiella poster		-557 367	-266 672
Årets resultat		-557 367	-266 672

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader och mark	8	89 705 882	90 389 485
Inventarier	9	12 035	16 233
Inventarier, verktyg och installationer	10	40 822	48 039
Summa materiella anläggningstillgångar		89 758 739	90 453 757

Summa anläggningstillgångar

89 758 739 90 453 757

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		39 819	340
Övriga fordringar		45 415	44 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	123 205	114 310
Summa kortfristiga fordringar		208 439	158 919

Kassa och bank

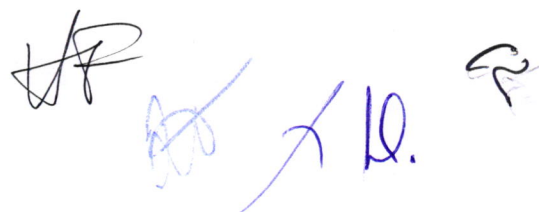
1 111 631 1 171 529

Summa omsättningstillgångar

1 320 070 1 330 448

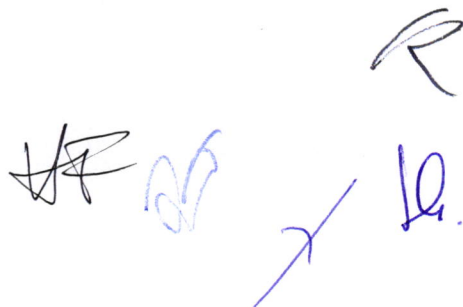
SUMMA TILLGÅNGAR

91 078 809 91 784 205



BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	74 264 907	74 264 907
Yttre fond	1 107 000	927 000
Summa bundet eget kapital	75 371 907	75 191 907
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 522 401	-5 075 727
Årets resultat	-557 367	-266 673
Summa fritt eget kapital	-6 079 768	-5 342 400
Summa eget kapital	69 292 139	69 849 507
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	12 0	21 500 000
Summa långfristiga skulder	0	21 500 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	21 300 000	0
Leverantörsskulder	166 764	77 859
Aktuell skatteskuld	1 162	4 228
Övriga skulder	56 449	51 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 262 295	300 871
Summa kortfristiga skulder	21 786 670	434 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	91 078 809	91 784 205



KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-422 496	-105 042
Avskrivningar	695 018	695 018
Erhållen ränta mm	0	157
Erlagd ränta	-134 871	-161 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	137 651	428 345
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-39 479	-340
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-10 041	9 338
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	88 905	-42 579
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-36 933	-348 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	140 103	46 374
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	3 660 000
Ändring kortfristiga finansiella skulder	21 300 000	0
Amortering långfristiga lån	-21 500 000	-4 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-340 000
Förändring av likvida medel	-59 898	-293 626
Likvida medel vid årets början	1 171 529	1 465 154
Likvida medel vid årets slut	1 111 631	1 171 529



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

Finansiella instrument

Revisorernas branschorganisation, FAR har kommit med ett uttalande, RevU 18, som syftar till att få en enhetlig praxis vad gäller redovisning av lån i bostadsrättsföreningar. Skulder som förfaller till betalning alternativt villkorsändras nästkommande räkenskapsår ska redovisas som kortfristiga i sin helhet oavsett om syftet är att lånen ska förlängas under många år framöver eller ej.

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet.

Fond för yttre underhåll

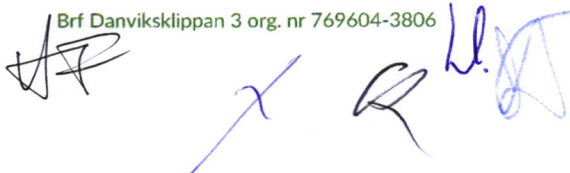
Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 622 886	1 704 326
	Hyresintäkter bostäder	278 496	281 116
	Hyresintäkter p-plats	57 600	57 600
	Inkåter eldebiteringar	156 969	93 850
	Intäkter andrahandsuthyrning	15 098	21 304
	Övriga intäkter	9 538	7 772
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	2 140 587	2 165 968

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Övriga ersättn och intäkter	0	928
	Summa övriga rörelseintäkter	0	928
Not 4	Driftskostnader	2020	2019
	Städ	31 500	31 500
	Reparationer och underhåll	552 643	306 177
	El	157 500	186 113
	Fjärrvärme	288 333	310 225
	Vatten och avlopp	61 299	53 982
	Sophämtning	40 545	37 578
	Bredband & Kabel-TV	133 314	130 162
	Försäkringspremie	36 744	35 807
	Fastighetsavgift	65 734	63 342
	Övriga driftskostnader	159 851	68 679
	Summa övriga externa kostnader	1 527 462	1 223 565
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	91 283	85 891
	Konsultarvode/advokatkostnader	63 728	4 597
	Revisionsarvode	35 635	39 063
	Bankkostnader	3 296	2 573
	Försäljningskostnader	0	61 000
	Övriga externa kostnader	35 124	40 394
	Summa personalkostnader	229 066	233 518
Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	95 200	94 600
	Sociala avgifter	16 337	25 236
		111 537	119 836
Not 7	Avskrivningar	2020	2019
	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

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	95 340 703	95 340 703
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 340 703	95 340 703
	Ingående avskrivningar	-4 951 218	-4 267 615
	Årets avskrivningar	-683 603	-683 603
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 634 821	-4 951 218
	Utgående redovisat värde	89 705 882	90 389 485
	Redovisat värde byggnader	37 231 048	37 640 376
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 542 059	11 816 334
	Redovisat värde mark	40 932 775	40 932 775
	Summa redovisat värde	89 705 882	90 389 485
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	60 000 000 28 000 000	60 000 000 28 000 000
Not 9	Inventarier	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	41 975	41 975
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 975	41 975
	Ingående avskrivningar	-25 742	-21 544
	Årets avskrivningar	-4 198	-4 198
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 940	-25 742
	Utgående redovisat värde	12 035	16 233
Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	88 412	88 412
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 412	88 412
	Ingående avskrivningar	-40 373	-33 156
	Årets avskrivningar	-7 217	-7 217
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 590	-40 373
	Utgående redovisat värde	40 822	48 039

NOTER

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	25 593	23 947
Ekonomisk förvaltning	20 911	20 088
Övriga förutbet kostnader	32 971	32 957
Upplupna intäkter elförbrukning	43 730	37 318
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 205	114 310

Not 12 Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Amorteringsfritt	0	21 500 000
Summa långfristiga skulder	0	21 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Nordea 3979 82 51970	2021-12-13	0,35		11 300 000
Nordea 3979 82 51989	2021-12-14	0,29		10 000 000
Summa			0	21 300 000
Kortfristig del av långfristigaskulder:				
Amortering 2021				0
Lån för villkorsändring under 2021				-21 300 000
Summa långfristiga skulder				0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	163 402	173 340
Upplupna räntekostnader	3 954	5 012
Upplupet revisionsarvode	21 000	20 000
Upplupen fjärrvärmekostnad	37 382	39 266
Övriga upplupna kostnader	36 557	63 253
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 295	300 871

NOTER

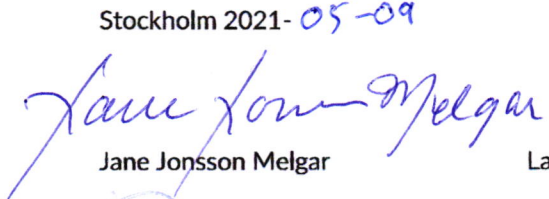

Övriga noter

Not 14 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	42 000 000	42 000 000
Summa ställda säkerheter	42 000 000	42 000 000

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 2021-05-09

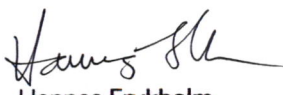
 

Jane Jonsson Melgar

Lars Svedenstedt



Louise Thilander



Hannes Frykholm



Caspian Reh binder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/5-2021.

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 2020.

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 2020 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. 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 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 12/5-2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor