

Årsredovisning

2012-01-01 - 2012-12-31

Brf Danviksklippan 3

Org.nr 769604-3806



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	14

Kontaktinformation

HÄSTHOLMSVÄGEN 17, 116 44 Stockholm

info@danviksklippan3.se

www.danviksklippan3.se

Ordförande: Anders Widegren, 0706871679

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 3 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 35 upplåtna med bostadsrätt och 9 med hyresrätt. 1 lägenhet ägs av föreningen och kommer att avyttras under året.

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 utbytta	2012

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 bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Stambyte	2013	

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 35 medlemmar, och 9 bostadshyresgäster. 1 lägenhet nyttjas tillfället av föreningens medlemmar för toalett och duschbesök i samband med stambytet. Lägenheten kommer att avyttras efter att stambytet är avklarat.

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

Styrelse

Anders Widegren	ledamot/Ordf
Annika Lundin	ledamot/Sekr.
Håkan Carlsson	ledamot
Annika Lundell	ledamot
Therese Dorsh	ledamot
Esteban De Pau	suppleant
Berit Sandell	suppleant

Revisor

Ulf Hartell Borgstrand,
PricewaterhouseCoopers

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 15 protokollförda möten. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Fönster och balkongdörrar har bytts i hela fastigheten. Radiatorventilerna till elementen är bytta, samt el-stammarna.

Framtida utveckling

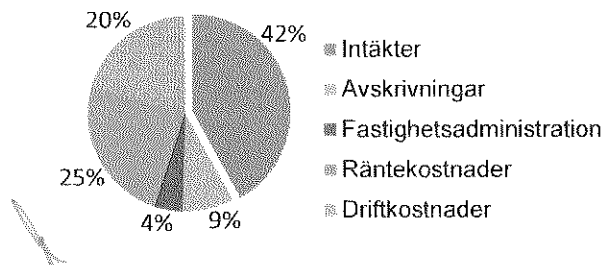
Byte av avloppsstammar, samt varm och kallvattenledning kommer att utföras under 2013. Även tvättstugan kommer troligen att renoveras under året.

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2012 är -790 Kkr, eftersom föreningen bildades i slutet av 2011 så går inte resultatet att jämföra med föregående års resultat.

Resultatfördelning



I resultatet ingår avskrivningar med 423 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -366 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Innebörden av detta är att föreningens verksamhet under året genererat ett likviditetsunderskott på 366 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden. Vi räknar med att öka belåningen med ca 5 miljoner under året i och med genomförandet av stambyte. Trots detta förväntar vi oss en lägre räntekostnad 2013 än 2012 till följd av ett mer gynnsamt ränteläge.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2012
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	815
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 790
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 351
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,87
Fastighetens belåningsgrad, % *	38,33

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:	
Balanserat resultat	-99 331
Årets förlust	-789 523
	<hr/>
	-888 854
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	99 600
I ny räkning överföres	-988 454
	<hr/>
	-888 854

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

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.

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 såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

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

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 070 793 <u>2 070 793</u>	101 160 <u>101 160</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-899 127	-47 044
Fastighetsförsäkring		-34 914	-1 523
Fastighets-skatt		-65 520	0
Fastighetsadministration	3	-220 975	-73 908
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-423 321 <u>-1 643 857</u>	-17 941 <u>-140 416</u>
Rörelseresultat		426 936	-39 256
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader		-1 216 460 <u>-1 216 459</u>	-60 075 <u>-60 075</u>
Resultat efter finansiella poster		-789 523	-99 331
Årets resultat		-789 523	-99 331

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2012-12-31

2011-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	83 998 116	81 837 709
Inventarier, verktyg och installationer	5	46 285	0
Pågående nyanläggningar	6	100 000	0
		84 144 401	81 837 709

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	50 000	50 000
		50 000	50 000

Summa anläggningstillgångar

84 194 401

81 887 709

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Hysesfordringar		9 597	0
Övriga fordringar		127	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	27 136	33 326
		36 860	33 326

Kassa och bank

690 476

654 019

Summa omsättningstillgångar

727 336

687 345

SUMMA TILLGÅNGAR

84 921 737

82 575 054

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		53 124 789	51 340 187
Upplåtelseavgifter		30 118	0
		<u>53 154 907</u>	<u>51 340 187</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-99 331	0
Årets resultat		-789 523	-99 331
		<u>-888 854</u>	<u>-99 331</u>
Summa eget kapital		<u>52 266 053</u>	<u>51 240 856</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		32 185 000	30 700 000
Summa långfristiga skulder		<u>32 185 000</u>	<u>30 700 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristigdel av långfristiga skulder		15 000	0
Leverantörsskulder		34 143	0
Aktuell skatteskuld		24 570	0
Övriga skulder		41 694	78 246
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	337 249	555 952
Reserv		18 028	0
Summa kortfristiga skulder		<u>470 684</u>	<u>634 198</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 921 737	82 575 054
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		42 545 000	42 545 000
		<u>42 545 000</u>	<u>42 545 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

KASSAFLÖDESANALYS**2012-01-01****2011-01-01****2012-12-31****2011-12-31****Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	426 936	-39 256
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	423 321	17 941
Erhållen ränta mm	1	0
Erlagd ränta	-1 216 460	-60 075

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**-366 202****-81 390****Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-9 597	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	6 063	-33 326
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	34 143	0
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-212 657	634 198

Kassaflöde från den löpande verksamheten**-548 250****519 482****Investeringsverksamheten**

Förvärv av byggnader och mark	-2 581 251	-81 855 650
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	-48 762	0
Förvärv av pågående nyanläggningar	-100 000	0
Förvärv av koncernföretag	0	-50 000
Inbetalda insatser	1 784 602	51 340 187
Upplåtelseavgifter	30 118	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten**-915 293****-30 565 463****Finansieringsverksamheten**

Upptagna långfristiga lån	1 500 000	30 700 000
---------------------------	-----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**1 500 000****30 700 000****Förändring av likvida medel**

Likvida medel vid årets början	36 457	654 019
	654 019	0

Likvida medel vid årets slut**690 476****654 019**

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 anskaffningsvärdet 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 0,4% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 365 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. Anspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

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

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har betalats ut med 89 048 kr. Beslut av fög års föreningsstämma var 90 000 kr.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arsavgifter och hyresintäkter	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	1 514 081	61 407
	Hyresintäkter bostäder	519 960	39 753
	Hyresintäkter p-plats	23 625	0
	Övriga intäkter	13 127	0
		<u>2 070 793</u>	<u>101 160</u>
Not 2	Driftskostnader	2012	2011
	Fastighetsskötsel	80 387	0
	Städ	52 220	0
	Reparationer och underhåll	267 956	0
	El	36 133	3 160
	Fjärrvärme	317 962	42 061
	Vatten och avlopp	53 502	1 823
	Sophämtning	42 363	0
	Kabel-TV	14 212	0
	Övriga driftskostnader	34 392	0
		<u>899 127</u>	<u>47 044</u>
Not 3	Fastighetsadministration	2012	2011
	Förvaltningsarvode	65 097	2 708
	Konsultarvode/advokatkostnader	15 099	0
	Revisionsarvode	8 750	6 250
	Bankkostnader	1 284	0
	Övriga administrationskostnader	130 745	64 950
		<u>220 975</u>	<u>73 908</u>
Not 4	Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 855 650	0
	Inköp	2 581 251	81 855 650
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	84 436 901	81 855 650
	Ingående avskrivningar	-17 941	0
	Årets avskrivningar	-420 844	-17 941
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 785	-17 941
	Utgående redovisat värde	<u>83 998 116</u>	<u>81 837 709</u>
	Redovisat värde byggnader	40 500 606	40 909 884
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 569 685	0
	Redovisat värde mark	40 927 825	40 927 825
		<u>83 998 116</u>	<u>81 837 709</u>

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år avseende byggnad.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	33 200 000	33 200 000
varav byggnader:	16 600 000	16 600 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2012-12-31	2011-12-31
	Inköp	48 762	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 762	0
	Försäljningar/utrangeringar	-2 477	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 477	0
	Utgående redovisat värde	46 285	0

Not 6	Pågående nyanläggningar	2012-12-31	2011-12-31
	Inköp	100 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100 000	0
	Utgående redovisat värde	100 000	0

Not 7	Andelar i koncernföretag	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	50 000	0
	Inköp	0	50 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
	Utgående redovisat värde	50 000	50 000

100 % av Goldcup 6265 AB, org.nr 556834-3536.

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
	If	24 269	33 326
	Com Hem	2 867	0
		27 136	33 326

Not 9	Eget kapital					
		Insatser	Uppl-avgift	Yttre fond	Bal. resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	51 340 187	0	0	0	-99 331
	Ökning av insatskapital	1 784 602	30 118			
	Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma			0	-99 331	99 331
	Årets förlust					-789 523
	Belopp vid årets utgång	53 124 789	30 118	0	-99 331	-789 523


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Långfristiga skulder	2012-12-31	2011-12-31
Amortering inom 1 år	15 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	60 000	0
Amorteringsfritt	32 125 000	30 700 000
	<u>32 200 000</u>	<u>30 700 000</u>


Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amorteringar 2013	Kapitalskuld 2012-12-31
Stadshypotek	2013-03-18	2,73		20 700 000
Stadshypotek	2013-02-05	2,99	15 000	1 500 000
Stadshypotek	2013-03-01	3,10		10 000 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	112 042	0
Upplupna räntekostnader	50 661	60 000
Upplupet revisionsarvode	15 000	6 250
Upplupen fjärrvärmekostnad	59 018	42 061
Övriga upplupna kostnader	100 528	447 641
	<u>337 249</u>	<u>555 952</u>

Stockholm den 16 mars 2013


Anders Widegren


Therese Dorsch


Annika Lundin


Annika Lundell


Håkan Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2013


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 2012 (räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31).

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 2012 och av dess finansiella resultat och kassalöden 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 2012 (räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31).

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 ersättningskyldig 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 18 mars 2013.

Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor