

# Årsredovisning 2021

BRF DYKAREN 12

716417-7136



Simpleko

PL  
es 30  
DV 06 MA  
LL

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF DYKAREN 12

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14

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

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

BB EB MA  
eb JV HC

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1982-04-13 på Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 1987-10-12. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-21.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Dykaren 12, på fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 46 bostadsrätter om totalt 3 690 kvm och 3 lokaler om 801 kvm. Dessutom finns ett garage med 25 p-platser för bilar samt 5 p-platser för motorcyklar.

### Lägenhetsfördelning

22 st 2 rum och kök

19 st 3 rum och kök

3 st 3,5 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

12  
EB

20  
BD  
JV MA  
UC

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare (observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Emma Berglind	Ordförande
Julia Viklund	Kassör
Ewa Baumgartner	Sekreterare
Bodil Steen	Ledamot
Henrik Cedercrantz	Ledamot
Max Arnstedt	Ledamot
Richard Forrest	Suppleant
Anton Gisterå	Suppleant
Baris Öksüz	Suppleant

Valberedning

Erik Ahlner  
Ulrika Sundström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Folkesson Råd & Revision AB    Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Utförda underhåll under 2021

2021	Takrenovering ink. ommålning
2021	Säkerhet/brandskyddsåtgärder
2021	Värmejusteringar & stamarbete B-huset
2021	Ommålning av grind
2021	Ommålning av garageport

RC  
EB  
JV EB MA  
BO HC

Planerade underhåll

- 2022 Underhåll i uthyrd kontorslokal
- 2022 Åtgärder och underhåll av balkonger/terrasser
- 2022 Mindre reparationer av fasad
- 2022 Byte av betongfönster
- 2022 Hissbesiktning
- 2022 Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)
- 2022 Stamspolning av VA-stammar

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Underhållsplan

En underhållsplan upprättades under 2012 och uppdaterades 2018. Ett omfattande omtag av underhållsplanen har genomförts under 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Teknisk fastighetsförvaltning	NABO
Städservice	Askungen AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall, Liselotte Löf Miljö & Återvinning
Bredband	Ownit

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

För att möta Folkhälsomyndighetens rekommendationer genomfördes årsstämman digitalt och vårens städdag ställdes in. Efter förändrade rekommendationer genomfördes höstens städdag 24 oktober. De medlemmar som av olika anledningar inte kunde delta under dagen bidrog genom städuppgifter vid andra tidpunkter.

Under räkenskapsåret har en ny vattenskada uppdragats som nu är åtgärdad och ärendet är avslutat. Vidare har tidigare vattenskador/fuktskador från föregående räkenskapsår åtgärdats under året. Kvarvarande från den händelsen är fukt i hobbyrummet samt personalrummet i en av lokalerna (se "Väsentliga händelser efter verksamhetsåret" för mer information). Föreningen har också haft problem med vatten i några av medlemmarnas förråd från ett rör i taket, vilket är åtgärdat.

Handwritten initials: PL, MA, EB, RD, HC, and other illegible marks.

Föreningen har också haft inbrott i förråd. Efter inbrottet gjordes kontroll av garage och förrådsdörrar inklusive reparationer.

Taket har fått en översyn där hela taket målats om, risk/felkonstruktioner har åtgärdats och ett antal kompletteringar gjorts så som ytterligare snörasskydd med mera. Vidare har elvärme-anläggningen besiktigats och trasiga delar bytts ut. Ny leverantör av snöskottning är BP plåt, samma plåtslagare som genomfört takuppdateringen.

I samband med detta har garageporten fått ny färg, grinden har målats svart och fått ett manuellt nyckelsystem, i syfte att vara mer motståndskraftigt mot väder och vind.

#### Ekonomi

Föreningens resultat för 2021 är en vinst, vilket kan jämföras med förra året då resultatet var en förlust. Skillnaden mellan åren beror främst på att man har haft lägre kostnader för reparation och underhåll. Två av lokalerna har fått hyreslättnader, vilket bidrog till lägre intäkter från lokalerna än väntat.

I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar löpande amorteringar, samt investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde.

#### Övriga uppgifter

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 69 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5% av gällande prisbasbelopp (2022=1 207 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av gällande prisbasbelopp (2022=483 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Handwritten notes in blue ink:

OV  
ED MA  
BO  
HC

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 520 823	3 420 982	3 206 990	3 886 335
Resultat efter fin. poster	155 158	-3 872 359	1 062	-726 725
Soliditet, %	25	25	43	42
Yttre fond	3 026 125	2 951 425	2 876 725	2 802 025
Taxeringsvärde	173 600 000	173 600 000	173 600 000	122 000 000
Bostadsyta, kvm	3 690	3 690	3 690	3 690
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	500	500	500	500
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 547	4 608	3 287	3 320
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	1,14	1,12	0,93
Belåningsgrad, %	80,18	80,38	56,71	56,67

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	5 662 380	-	-	5 662 380
Upplåtelseavgifter	385 306	-	-	385 306
Fond, yttre underhåll	2 951 425	-	74 700	3 026 125
Balanserat resultat	875 478	-3 872 359	-74 700	-3 071 581
Årets resultat	-3 872 359	3 872 359	155 158	155 158
<b>Eget kapital</b>	<b>6 002 230</b>	<b>0</b>	<b>155 158</b>	<b>6 157 388</b>

*Handwritten notes:*  
 MC  
 ES  
 MA  
 TV  
 210  
 BO  
 HC



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 071 581
Årets resultat	155 158
Totalt	<u>-2 916 423</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74 700
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 422 765
Balanseras i ny räkning	-1 568 358
	<u>-2 916 423</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

PL  
EB MA  
OK OK BO  
UC

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 520 823	3 454 399
Rörelseintäkter		31 982	28 971
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 552 805</b>	<b>3 483 370</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-251 646	-239 615
Personalkostnader	8	-65 241	-60 564
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 936	-231 937
Driftskostnader	3-6	-3 710 022	-6 656 615
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 258 845</b>	<b>-7 188 731</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>293 960</b>	<b>-3 705 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 802	-167 169
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 802</b>	<b>-166 998</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>155 158</b>	<b>-3 872 359</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>155 158</b>	<b>-3 872 359</b>

*JV*  
*PL*  
*EB*  
*MA*  
*BO*  
*HC*

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	9	20 923 692	21 155 628
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 923 692</b>	<b>21 155 628</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 923 692</b>	<b>21 155 628</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		128 868	140 627
Övriga fordringar	10	863	54 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 597	25 933
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 328</b>	<b>220 638</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 033 023	2 950 146
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 033 023</b>	<b>2 950 146</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 234 352</b>	<b>3 170 785</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 158 044</b>	<b>24 326 413</b>

PC  
 EB  
 IN  
 MA  
 BO  
 HC

# Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 047 686	6 047 686
Fond för yttre underhåll		3 026 125	2 951 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 073 811</b>	<b>8 999 111</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 071 581	875 478
Årets resultat		155 158	-3 872 359
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 916 423</b>	<b>-2 996 881</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 157 388</b>	<b>6 002 230</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	10 890 200	0
Övriga långfristiga skulder		227 813	227 813
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 118 013</b>	<b>227 813</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	5 887 400	17 004 800
Leverantörsskulder		277 393	9 230
Skatteskulder		40 650	96 223
Övriga kortfristiga skulder		61 135	55 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	616 065	930 144
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 882 643</b>	<b>18 096 370</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 158 044</b>	<b>24 326 413</b>

## Kassaflödesanalys

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 983 885</b>	<b>1 565 394</b>
Resultat efter finansiella poster	155 158	-3 872 359
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	231 936	231 937
Bokslutsdispositioner	0	11 693
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>387 094</b>	<b>-3 628 729</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 429	-123 465
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-96 327	293 885
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>276 338</b>	<b>-3 458 309</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-227 200	4 876 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-227 200</b>	<b>4 876 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>49 138</b>	<b>1 418 491</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 033 023</b>	<b>2 983 885</b>

*PC*  
*EB*  
*MA*  
*HC* *BD*

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Dykaren 12 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Om- och tillbyggnad	5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift och fastighets skatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet. Fastighets skatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

#### Fastighetslån

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

#### Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 646 668) kronor.

Handwritten initials: DV, EB, MA, HC

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Balkongavgifter	15 360	15 360
Debiterad fastighetsskatt	85 948	85 948
Hysesintäkter förråd	15 420	11 248
Hysesintäkter garage	323 800	322 012
Hysesintäkter, lokaler	2 045 038	1 156 186
Årsavgifter, bostäder	1 845 588	1 845 588
Övriga intäkter	221 651	47 028
<b>Summa</b>	<b>4 552 805</b>	<b>3 483 370</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Besiktning och service	12 391	39 475
Energideklaration	0	10 249
Fastighetsskötsel	34 673	31 948
Städning	107 585	97 730
Teknisk förvaltning	27 129	0
Yttre skötsel/Snöröjning	49 909	6 628
<b>Summa</b>	<b>231 687</b>	<b>186 030</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Löpande reparationer	444 199	374 372
Planerat underhåll	1 422 765	4 631 152
<b>Summa</b>	<b>1 866 964</b>	<b>5 005 524</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsel	101 774	106 122
Sophämtning	148 828	74 832
Uppvärmning	723 923	617 567
Vatten	111 080	103 776
<b>Summa</b>	<b>1 085 605</b>	<b>902 297</b>

OV  
EB  
BO  
MA  
KC

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Fastighetsförsäkringar	134 506	99 148
Fastighetsskatt	283 114	281 734
Kabel-TV	108 148	112 009
Självrisker	0	69 873
<b>Summa</b>	<b>525 767</b>	<b>562 764</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ekonomisk förvaltning	75 473	71 986
Förbrukningsmaterial	5 733	24 343
Konsultkostnader	77 388	0
Revisionsarvoden	20 800	26 962
Övriga förvaltningskostnader	72 252	116 324
<b>Summa</b>	<b>251 646</b>	<b>239 615</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sociala avgifter	13 741	13 264
Styrelsearvoden	51 500	47 300
<b>Summa</b>	<b>65 241</b>	<b>60 564</b>

Handwritten initials and signatures in blue ink, including "JV", "EB", "MA", and "HC".



<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	29 061 431	29 061 431
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>29 061 431</u>	<u>29 061 431</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 905 803	-7 673 866
Årets avskrivning	-231 936	-231 937
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-8 137 739</u>	<u>-7 905 803</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 923 692</u>	<u>21 155 628</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	7 384 000	7 384 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärde mark	112 000 000	112 000 000
<b>Summa</b>	<b>173 600 000</b>	<b>173 600 000</b>
<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Avräkning klientmedel	0	33 739
Skattekonto	387	20 339
Övriga fordringar	476	0
<b>Summa</b>	<b>863</b>	<b>54 078</b>
<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Försäkringspremier	25 028	16 556
Kabel-TV	23 056	9 377
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 513	0
<b>Summa</b>	<b>71 597</b>	<b>25 933</b>

JV  
 EB  
 BO  
 MA  
 HC

Not 12, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek AB	2022-03-07	0,75 %	5 442 600	5 499 000
Stadshypotet AB	2024-03-01	0,67 %	1 402 800	0
Stadshypotet AB	2026-03-01	0,87 %	1 436 200	0
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,90 %	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,65 %	2 396 000	0
Stadshypotek AB	2022-03-07	0,75 %	170 000	0
Stadshypotek AB	2024-06-01	0,68 %	1 715 000	0
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,88 %	1 715 000	0
Stadshypotek AB		1,15 %	0	3 600 000
Stadshypotek AB		1,15 %	0	2 905 000
Stadshypotek AB		1,05 %	0	5 000 000
<b>Summa</b>			<b>16 777 600</b>	<b>17 004 000</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 887 400</i>	<i>17 004 000</i>
<i>Låneskuld om 5 år efter balansdagen beräknas vara</i>			<i>15 121 600</i>	<i>16 388 800</i>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2021-12-31	2020-12-31
Beräknat revisionsarvode	22 000	22 000
El	13 595	31 000
Förutbetalda avgifter/hyror	415 719	432 045
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	213 513
Uppvärmning	109 505	157 674
Utgiftsräntor	11 743	16 546
Vatten	18 559	17 311
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 944	40 055
<b>Summa</b>	<b>616 065</b>	<b>930 144</b>

Not 14, Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	23 488 800	23 488 800
<b>Summa</b>	<b>23 488 800</b>	<b>23 488 800</b>

Handwritten notes: N, EB, MA, 20, 20, 20


### Not 15, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

---

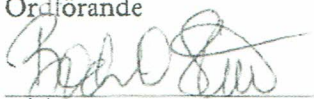
Fastighetsbolaget Humlegården ska renovera sin innergård, som vetter mot vår fastighet, under 2022.

Stockholm, 2022 - 04 - 26

Ort och datum

  
Emma Sofi Berglind


Ordförande

  
Bodil Isabel Steen

Ledamot


Ledamot

  
Henrik Cedercrantz

  
Ewa Baumgartner


Sekreterare

Sekreterare

  
Julia Viklund

Kassör

Kassör

  
Max Nils Conrad Arnstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 05 - 04

  
Patrik Lager

Folkesson Råd & Revision AB

Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dykaren 12  
Org.nr. 716417-7136

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 12 för år 2021.

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 2021 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.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 Brf Dykaren 12 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Uppsala den 4 maj 2022

Folkesson Råd & Revision AB



Patrik Lager

Auktoriserad revisor