

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dykaren 12
Organisationsnummer 716417-7136

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Dykaren 12 för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 7/5 2010



Eva Andersson
Auktoriserad revisor



FOLKESSON
RÅD & REVISION®

Brf Dykaren nr 12

716417-7136

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dykaren nr 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-06-03.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, ombyggdes 1981 till nuvarande skick och är belägen i Stockholms kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 46 lägenheter (samtliga bostadsrätter) och 3 uthyrda lokaler. Dessutom finns 1 garage med 26 p-platser för bilar och 5 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

Total bostadsyta: 3 755 kvm Total lokalyta: 815 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr o m</i>
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	475,5	2007-04-01
United Industries Stockholm	116,0	2008-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-05-13 bestått av:

Ordinarie	Kerstin Karlström Eric Klintfält Ewa Münster Catharina Tillmark Niclas Forsberg	Ordf.
Suppleanter	Hans Falkenhorn Hans Jansson Lene Jernberg	

Revisorer

Ordinarie Eva Andersson Folkesson Råd & Revision AB

Suppleant Gunnar Folkesson Folkesson Råd & Revision AB

Valberedning

Maria Sjölund Sammankallande
Sven-Erik Andersson

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 73 (72) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Fastighetsekonomi.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen själva.

Information till medlemmarna

Ett informationsblad med Ewa Münster som redaktör distribueras vid behov. För att ytterligare förbättra informationsgivningen till medlemmarna har föreningen skapat en hemsida på internet med adress www.dykaren12.se.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Årets resultat låg i linje med budget.

En underhållsplan för fastigheten togs fram med hjälp av Fastighetsägarna i februari 2007. Renoveringen av fönster påbörjades under 2007 med ett pilotprojekt, där sju lägenheter ingick. I de sex vindslägenheterna installerades nya fönster till viss del, övriga renoverades och målades. Under 2008 har fönstren i lägenheterna och dagis i uppgång D renoverats. Fönsterrenoveringen bedöms fortsätta under 2009 i lägenheterna i uppgång B. Övriga fönster kommer att renoveras under 2010.

Sprickor i fasaden har åtgärdats och reparation av stuprör har utförts. Värme- och ventilationssystem har underhållits enligt serviceavtal samt efter behov. Övergång mellan husfasad och gårdsbeläggning har tätats. Garagets och gårdens brunnar har rensats. Installationer i pumpgrop har renoverats. I tvättstugan har utrustningen setts över.

Vid juletid 2009 frös ett värmebatteri sönder i ventilationsanläggningen i de av Dagiset hyrda lokalerna med påföljd att fastighetens värmeanläggning påverkades och delvis tömdes på vatten. Även några vanliga element gick sönder som konsekvens av den extrema kylan under perioden. Sammantaget medför händelserna oförutsedda kostnader och ansvarsfrågan är under utredning.

e

Husets tre hissar kommer att anpassas i enlighet med nya lagkrav innan utgången av 2011. Fasaden kommer att fortsätta ses över under de närmsta åren. I övrigt finns inga större planerade åtgärder för 2010. Byggandet av ett separat sophus för restaurangen har fortsatt uppskjutits i avvaktan på myndighetsbeslut om s.k. boendenära sopsortering.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2008 är föreningsstämman respektive styrelsen och omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med 560 000 kronor enligt styrelseförslag och ianspråktagande med 0 kronor över det balanserade resultatet.

Löpande reparations- och underhållskostnader fördelas enligt nedan:

	2009	2008	2007
Byggarbeten	41	22	49
Takarbeten	--	26	--
Värme- och VVS-arbeten	15	32	53
Hissarna (exkl. serviceavtal)	15	10	29
Ventilation	4	76	26
Byte av restaurangfläkt	--	--	13
Belysning	--	8	32
Lås och dörrar	--	25	27
Elarbeten	57	--	--
Reparationer gården	34	--	--
Reparationer tvättstuga	3	--	--
Reparationer försäkringsskada	13	--	--
Övrigt	3	30	31
	<u>185</u>	<u>229</u>	<u>260</u>

Planerat underhåll har omfattat följande:

	2009	2008	2007
Renoverat och målat fönster (uppgång D)	--	739	230
Renoverat och målat fönster (uppgång B)	1 054	--	--
Målat yttertak	--	340	--
Lagat fasadputs	--	131	--
	<u>1 054</u>	<u>1 210</u>	<u>230</u>

Avskrivning på anläggningstillgångar har skett enligt samma principer som föregående år (se även redovisningsprinciper).

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

Fastighetens taxeringsvärde har inte förändrats sedan föregående år. För inkomståret 2009 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.272 kronor per lägenhet, dock högst 0,4% av gällande taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index. Skatten avseende lokaldelen uppgår till 1% av taxeringsvärdet och belastas lokalhyresgästerna. Föreningen betalar pga underskottsavdrag ingen inkomstskatt på kapitalintäkter.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserat resultat	5 559
årets resultat	566 311
	571 870
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	560 000
i ny räkning överföres	11 870
	571 870

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2010. Styrelsen utesluter dock inte att man under 2010 kan tvingas till en viss ökning om kostnadsökningarna (bl a för reparationer och värme) blir högre än vad som förväntas.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 800 kr. Vid pantsättning uttas en expeditonsavgift på 375 kr. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Föreningens intäkter	1	3 942 212	3 868 815
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 238 522	-1 438 649
Driftkostnader	3	-1 233 426	-1 195 367
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-120 258	-165 890
Personalkostnader	5	-17 882	-6 239
Avskrivningar	6	-248 035	-248 035
Resultat före finansiella poster		1 084 089	814 635
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	15 717	25 329
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-533 495	-835 069
Resultat efter finansiella poster		566 311	4 895
Årets resultat		566 311	4 895

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	9	16 268 653	16 516 688
Mark		7 384 000	7 384 000
Pågående om- och tillbyggnader (<i>utlägg ballhang projekt</i>)		13 326	0
		23 665 979	23 900 688
Summa anläggningstillgångar		23 665 979	23 900 688
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		475	24 992
Övriga fordringar	10	2 609	2 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	23 830	32 540
		26 914	60 134
<u>Kassa och bank</u>			
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning		1 553 468	1 362 897
Summa omsättningstillgångar		1 580 382	1 423 031
Summa tillgångar		25 246 361	25 323 719

e

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		5 662 380	5 662 380
Upplåtelseavgifter		385 306	385 306
Yttre reparationsfond		1 644 425	904 425
Summa bundet eget kapital		7 692 111	6 952 111
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		5 559	740 664
Årets resultat		566 311	4 895
Summa fritt eget kapital		571 870	745 559
Summa eget kapital		8 263 981	7 697 670
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	16 044 617	16 583 265
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		53 093	23 924
Övriga skulder	14	301 510	385 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	583 160	633 628
Summa kortfristiga skulder		937 763	1 042 784
Summa eget kapital och skulder		25 246 361	25 323 719
Ställda säkerheter			
<u>Övriga ställda panter och säkerheter</u>			
Pantbrev		23 488 800	23 488 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

e

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Aktiverade ombyggnader	10 - 20 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är föreningsstämman vad gäller reservering och styrelsen vad gäller i anspråkande enligt beslut på föreningsstämman, i maj 2008.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	5 608	3 253
Hysesintäkter lokaler	1 408 108	1 315 542
Hysesintäkt Förråd	5 500	0
Hysesintäkter garage	207 750	203 250
Hysesintäkter p-platser	33 975	42 300
Årsavgifter bostäder	2 171 316	2 171 316
Fastighetsskatt	13 996	3 499
Trappstädning	2 500	4 500
Övriga ersättningar/intäkter	751	10 903
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 800	5 900
Fakt fastighetsskatt	89 908	108 352
	3 942 212	3 868 815
2 Underhållskostnader		
Löpande reparationer	1 238 522	1 438 649
3 Driftskostnader		
Fast.skötsel/städning entreprenad	117 210	145 240
Hissbesiktning	2 736	1 780
Yttre renhållning och snöröjning	6 539	0
Fastighetsel	117 102	116 247
Uppvärmning	560 165	534 129
Vatten	74 371	74 594
Sophämtning	52 756	54 830
Fastighetsförsäkringar	46 739	44 476
Självrisk/rep. försäkringsskador	30 378	0
Kabel-TV	52 051	49 596
Internet	542	439
Fastighetsskatt	167 082	163 770
Övriga Driftskostnader	5 755	10 266
	1 233 426	1 195 367
4 Förvaltnings- och externa kostnader		
Adm., kontor, övrigt	8 501	12 618
Styrelse och mötesarvode	16 475	0
Revisionsarvode	11 883	9 715
Förvaltningsarvode	47 790	46 348
Övriga externa tjänster	35 609	97 209
	120 258	165 890
5 Personalkostnader		
Löner	16 175	0
Lagst arbetsgivaravg	1 651	1 440
Övriga personalkostnader	56	4 799
	17 882	6 239

6 Avskrivningar

Byggnad 1%	206 009	206 009
Om/tillbyggnad	42 026	42 026
	248 035	248 035

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	15 710	24 320
Överskatteränta ej skattepliktig	7	1 009
	15 717	25 329

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	533 495	835 069
----------------	---------	---------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	21 547 456	21 547 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	21 547 456	21 547 456

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-5 030 768	-4 782 733
Årets avskrivningar enligt plan	-248 035	-248 035
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 278 803	-5 030 768

Utgående bokfört värde

16 268 653 16 516 688

Taxeringsvärden byggnader

41 200 000 41 200 000

Taxeringsvärden mark

33 657 000 33 657 000
74 857 000 74 857 000

10 Övriga fordringar

Avräkn skattekonto

2 609 2 602

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	7 666	7 271
Förutbetald kabel-tv	13 131	13 131
Förutbetalda vattenavgifter	3 033	0
Övriga interimfordringar	0	12 138
	23 830	32 540

12 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Övrigt bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	904 425	740 664	4 895
Disposition av föregående års resultat			740 000	-735 105	-4 895
Årets resultat					566 311
Belopp vid årets utgång	5 662 380	385 306	1 644 425	5 559	566 311

13 Fastighetslån

Långgivare - räntesats - ränteändring

Stadshypotek 0246673749917 - 1,34% - 2010-03-01	9 923 304	10 130 389
Stadshypotek 0246673841164 - 1,38% - 2010-03-30	1 379 655	1 393 700
Stadshypotek 0246673662286 - 5,29% - 2011-03-01	5 010 782	5 064 518
Stadshypotek 0246673862499 - 3,30% - 2009-06-30	0	289 750
Kort del av långfristigskuld	-269 124	-295 092
	16 044 617	16 583 265

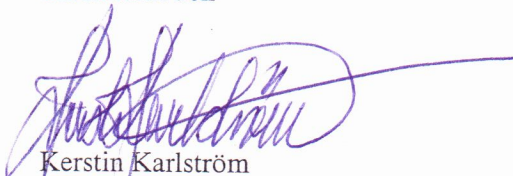
14 Övriga skulder

Kortfristig del av fastighetslån	269 124	295 092
Källskatt	4 140	0
Moms	28 246	90 140
	301 510	385 232

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	1 409	0
Upplupna utgiftsräntor	10 712	0
Förutbetalda hyror och avgifter	540 253	568 400
Beräknat arvode för revision	11 000	11 000
Upplupna va-avgifter	0	9 598
Upplupen uppvärmning	71 253	67 254
Upplupna elavgifter	13 743	18 981
Upplupen renhållning	8 020	6 937
Upplupna reparationer/underhåll	0	18 112
Upplupna övriga kostnader	0	10 412
Förutbetald moms	-73 230	-77 066
	583 160	633 628

Stockholm den



Kerstin Karlström



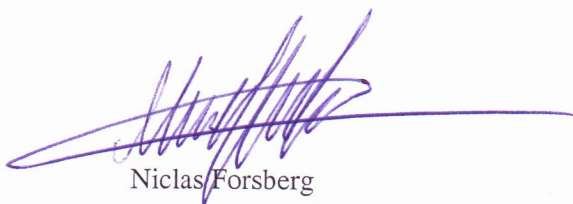
Eric Klintfält



Ewa Münster



Catharina Tillmark



Niclas Forsberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

7/5 2010



Eva Andersson
Auktoriserad revisor

Resultatrapport

	2009-01-01 2009-12-31	2008-01-01 2008-12-31
FÖRENINGENS INTÄKTER		
301300 Hyresintäkt lokaler	3 000,00	10 500,00
301400 Hyresintäkt garage	223 500,00	225 000,00
301500 Hyresintäkt p-plats	33 975,00	42 300,00
301600 Hyresintäkt övr obj	5 608,00	3 253,00
302100 Årsavgifter bostäder	2 171 316,00	2 171 316,00
308300 Hyresbortfall lokal	-3 000,00	-3 184,00
308400 Hyresbortfall garage	-15 750,00	-21 750,00
311300 Hyresintäkt Lokal Mo	1 408 108,00	1 308 226,00
311600 Hyresintäkt Förråd	5 500,00	0,00
314000 Fastighetsskatt	13 996,00	3 499,00
321500 Trappstädning	2 500,00	4 500,00
321900 Övriga avgifter	0,00	9 355,00
329000 Övr ersättn/intäkter	751,34	1 548,13
351400 Överlåtelseavgift	800,00	2 400,00
351500 Pantsättningsavgift	2 000,00	3 500,00
352000 Fakt fastighetsskatt	89 908,00	108 352,00
Summa intäkter	3 942 212,34	3 868 815,13

FÖRENINGENS KOSTNADER

411000 Entr kostn fastsköt	-53 309,32	-82 208,73
412000 Entr kostnad städ	-63 900,31	-63 030,86
414200 Hissbesiktning	-2 736,08	-1 780,38
416000 Yttre renh/snö/sotn	-5 894,90	0,00
416300 Grovsopor	-643,94	0,00
420000 Löp rep/underhåll	-153 712,02	-218 423,85
424600 Rep hissar	-25 943,13	-9 893,89
	-306 139,70	-375 337,71

440000 Underhåll enl plan	-1 058 866,56	-1 210 331,06
Kostnad att belasta årets resultat	-1 058 866,56	-1 210 331,06

461000 Fastighetsel	-117 101,66	-116 247,20
462000 Uppvärmning	-560 165,37	-534 129,15
463000 Vatten/avlopp	-74 371,14	-74 594,21
464000 Sophämtning	-52 755,72	-54 830,34
471100 Fastighetsförsäkring	-46 739,26	-44 475,95
471200 Självrisk/rep skador	-30 378,27	0,00
476000 Kabel-TV	-52 051,32	-49 596,00
477000 Internet	-541,66	-439,25
478200 Extradebiteringar	0,00	-480,00
480000 Fastighetsskatt	-167 082,00	-163 770,00
546000 Förbrukningsmaterial	-5 066,05	-791,28
549000 Övr förbrukn invent	-689,26	-8 994,07
Summa fastighetskostnader	-1 106 941,71	-1 048 347,45

Balansrapport

	2009-01-01	Förändring	2009-12-31
294000 Uppl lagst soc avg	0,00	-1 409,47	-1 409,47
296000 Uppl utgiftsräntor	0,00	-10 712,00	-10 712,00
297100 Förutb hyra/avg crom	-568 400,00	28 147,00	-540 253,00
297200 Avgår förskbet moms	77 067,00	-3 837,00	73 230,00
299200 Ber arvode revision	-11 000,00	0,00	-11 000,00
299300 Uppl va-avgifter	-9 598,00	9 598,00	0,00
299400 Uppl uppvärmning	-67 254,11	-3 999,14	-71 253,25
299500 Uppl elavgifter	-18 981,00	5 237,73	-13 743,27
299600 Uppl renhållning	-6 936,56	-1 083,25	-8 019,81
299800 Uppl rep/underhåll	-18 112,17	18 112,17	0,00
299900 Övr interimsskulder	-10 413,00	10 413,00	0,00
Summa kortfristiga skulder	-1 042 784,05	105 019,75	-937 764,30
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	-25 323 718,48	77 357,02	-25 246 361,46