

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 12 för år 2013.

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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

K

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Dykaren 12 för år 2013.

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.

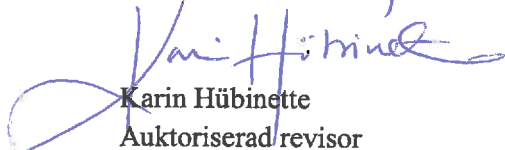
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Uppsala den 15 maj 2014


Karin Hübinette
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

för

Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2013



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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, Dykaren 12 ombyggdes 1981 till 1983 till nuvarande skick och är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 46 lägenheter (samtliga bostadsrätter) och 3 lokaler, där lokalerna är hyresrätter.

Dessutom finns 1 garage med 26 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

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
EC Effektivenss Consultans Sverige AB	116,0	2013-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-05-21 bestått av:

Ordinarie	Daniel Varsanyi	Ordförande
	Rolf Ahlström	Kassör
	Per Stam	Ledamot
	Owe Johansson	Ledamot

Suppleanter	Hans Falkenhorn	
	Sophie Lidebjer	
	Anton Gisterå	
	Stefan Nordin	Avgick september 2013

Revisorer

Ordinarie	Karin Hübinette	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Eva Andersson	Godkänd revisor, Folkesson Råd & Revision AB

K
PS
H
T

Valberedning

Håkan Jerlström
Helena Cho Györki

Fastighetens tekniska status

En förnyad underhållsplan upprättades under 2012 och den uppdateras årligen av styrelsen. (se även nedan under Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång).

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 73 (73) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, som även hanterar lägenhetsförteckningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

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.)

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. Skatten avseende lokaldelen uppgår till 1 % av taxeringsvärdet och belastas lokalhyresgästerna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 646 668) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny gårdsgrind med kodlås installerades under året.

För att förbättra värmesystemet sattes en ny tryckstegspump in med tillhörande installationer. Nya tappventiler sattes också in vid samma tillfälle.

Entrén vid soprummet i B-huset renoverades och klinker sattes på utsatta väggar. Vidare målades själva soprummet.

Enligt underhållsplanen utfördes besiktning av bjälklag i garage och innergård och därefter gjordes vissa tätningar av gårdarna samt förstärktes två pelare i garaget.

Under året togs initiativ till ett systematiskt brandskyddsarbete och styrelsen fastställde brandskyddsregler för föreningen. En medlem utsågs till brandskyddsansvarig i föreningen.

Föreningen fick från och med 1 oktober en ny lokalhyresgäst, EC Effectiveness Consultants Sverige AB, som ersatte tidigare hyresgäst United Industries Stockholm.

K
PS
BA

I slutet av 2013 beslutades vid en extra årsstämma att byta ut befintliga ytterdörrar till samtliga lägenheter med säkerhetsdörrar med enhetligt och tidstypiskt utseende och att installera postboxar i trapphusen i stället för brevkast i dörrarna. Föreningen står för kostnaderna för inköp och installation av säkerhetsdörrar och postboxar.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 230 887 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 493 759 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 493 759 kronor har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det fiberoptiska bredbandet installerades under första kvartalet.

Förutom installation av säkerhetsdörrar (se ovan) finns i övrigt inga större planerade åtgärder för 2014.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2013. Genomsnittlig avgift per 2013-12-31 uppgår till 578 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2014. Styrelsen utesluter dock inte att man under 2014 kan tvingas till en viss ökning om kostnadsökningarna (bl a för reparationer och värme) blir högre än vad som förväntas.

senare
under 2014
PS

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014=1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=444 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Information till medlemmarna

Ett informationsblad med Helena Cho Györki som redaktör distribueras till medlemmarna vid behov. Föreningen har även en hemsida på internet med adress www.dykaren12.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 057	4 072	3 993
Reservering yttre reparationsfond	74	74	74
Saldo yttre reparationsfond	2 428	2 354	2 278
Årets resultat	1 031	464	1 242
Lån per total kvm yta	2 972	3 032	3 398
Kassalikviditet (%)	264	160	242
Soliditet (%)	43	40	36
Årsavgift bostäder kronor/kvm boyta	578	578	578

Kassalikviditet visar på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga. Kassalikviditeten beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. En kassalikviditet på 100% eller mer innebär att kortfristiga skulder kan betalas direkt.

Soliditet visar föreningens ekonomiska ställning och är föreningens egna kapital i relation till balansomslutningen. Vid bedömningen av soliditet bör även fastighetens taxeringsvärde beaktas.

K
PS

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 488 604
årets vinst	1 030 714

2 519 318

disponeras så att

till yttre reparationsfond överföres	74 700
i ny räkning överföres	2 444 618

2 519 318

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

K
OV
PS
K
K

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Föreningens intäkter	1	4 057 051	4 072 137
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-739 249	-1 384 901
Driftskostnader	3	-1 470 976	-1 324 836
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-133 061	-168 901
Avskrivningar	5	-248 035	-248 035
Resultat före finansiella poster		1 465 729	945 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	21 873	40 678
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-456 888	-522 294
Resultat efter finansiella poster		1 030 714	463 848
Resultat före skatt		1 030 714	463 848
Årets resultat		1 030 714	463 848

K
PS

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	15 276 513	15 524 548
Mark		7 384 000	7 384 000
		22 660 513	22 908 548
Summa anläggningstillgångar		22 660 513	22 908 548
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		53 689	48 645
Kundfordringar		44 000	70 845
Övriga fordringar	9	17 377	879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	32 269	29 594
		147 335	149 963
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		114 544	117 449
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		2 532 543	1 435 395
		2 647 088	1 552 844
Summa omsättningstillgångar		2 794 423	1 702 807
SUMMA TILLGÅNGAR		25 454 936	24 611 355

K
OV
PS
A

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		5 662 380	5 662 380
Upplåtelseavgifter		385 306	385 306
Yttre reparationsfond		2 428 525	2 353 825
		8 476 211	8 401 511
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 488 604	1 099 455
Årets resultat		1 030 714	463 848
		2 519 318	1 563 304
Summa eget kapital		10 995 529	9 964 814
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	13 300 000	13 580 000
Mottagna depositioner		113 765	0
Summa långfristiga skulder		13 413 765	13 580 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		280 000	280 000
Leverantörsskulder		90 840	64 221
Skatteskulder		12 506	22 893
Övriga skulder	13	101 122	55 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	561 174	644 048
Summa kortfristiga skulder		1 045 642	1 066 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 454 936	24 611 355
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 488 800	23 488 800
		23 488 800	23 488 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

K DV PA
PS [Signature]

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört 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.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument 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.

K ov A
PS [Signature]

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter lokaler	1 494 941	1 447 340
Hysesintäkter garage	240 000	229 150
Hysesintäkter p-platser	19 200	17 925
Hysesintäkter övriga objekt	11 342	11 108
Fastighetsskatt	131 515	130 176
Årsavgifter bostäder	2 171 316	2 171 316
Hysesbortfall ./.	-28 468	-17 087
Ersättningar och intäkter	17 010	22 299
Fakturerade kostnader	194	59 910
	4 057 050	4 072 137

Not 2 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	236 923	325 706
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	502 326	1 059 196
	739 249	1 384 902

Not 3 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	85 609	78 571
Sotning	2 648	-2 913
Besiktning/serviceavtal	10 588	23 449
Bevakning	0	5 511
Yttre skötsel/snöröjning	10 794	37 863
Fastighetsel	99 255	126 791
Uppvärmning	663 689	658 678
Vatten	75 279	69 935
Sophämtning	62 371	33 517
Container/grovsopor	19 869	13 420
Fastighetsförsäkring	64 106	54 972
Självrisk/reparation försäkringsskador	96 913	-57 731
Kabel-TV och internet	59 182	55 921
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	193 660	198 790
Övriga driftkostnader	27 012	28 062
	1 470 975	1 324 836

K
DL
PS
[Signature]

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	34 543	71 506
Revisionsarvode	13 894	11 630
Förvaltningsarvode	65 625	63 396
Övriga externa tjänster	18 999	22 369
	133 061	168 901

Not 5 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	206 009	206 009
Om/tillbyggnad, fönsterreovering	42 026	42 026
	248 035	248 035

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	21 873	40 678
	21 873	40 678

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	456 888	522 294
	456 888	522 294

Not 8 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 547 456	21 547 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 547 456	21 547 456
Ingående avskrivningar enligt plan	-6 022 908	-5 774 873
Årets avskrivningar enligt plan	-248 035	-248 035
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 270 943	-6 022 908
Utgående redovisat värde	15 276 513	15 524 548
Taxeringsvärden byggnader	47 600 000	46 400 000
Taxeringsvärden mark	49 200 000	46 200 000
	96 800 000	92 600 000

K
dv
PS
2013

Not 9 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Andra kortfristiga fordringar	15 422	0
Avräkning skattekonto	1 955	879
	17 377	879

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalad försäkring	10 742	9 315
Förutbetalad kabel-tv	14 976	14 654
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	6 551	5 625
	32 269	29 594

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 353 825	1 099 455	463 849
Disposition av föregående års resultat:			74 700	389 148	-463 848
Årets resultat					1 030 714
Belopp vid årets utgång	5 662 380	385 306	2 428 525	1 488 603	1 030 715

Not 12 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
STADSHYPOTEK - 3,61% - 2017-06-01	3 880 000	3 960 000
STADSHYPOTEK - 3,14% - 2014-06-01	3 880 000	3 960 000
STADSHYPOTEK - 3,24% - 2015-06-01	5 820 000	5 940 000
Avgår kortfristig del lån	-280 000	-280 000
	13 300 000	13 580 000

Not 13 Övriga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga skulder	101 122	55 379
	101 122	55 379

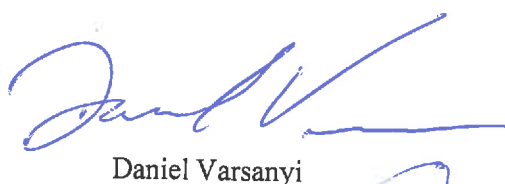
K
PS
[Handwritten signatures]

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald moms	-73 375	-71 049
Förskottsbetalda hyror/avg	532 293	521 939
Upplupna uppvärmningskostnader	69 500	96 119
Upplupna elavgifter	10 935	21 041
Upplupna renhållningsavgifter	3 819	31 252
Upplupna reparationer och underhåll	4 002	27 424
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 322
Beräknat arvode för revision	14 000	14 000
	561 174	644 048



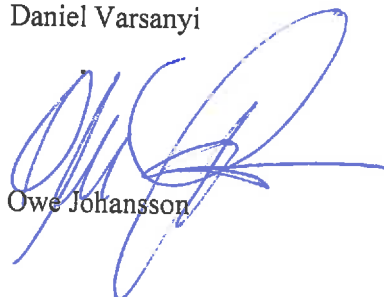
Rolf Ahlström



Daniel Varsanyi



Per Stam



Owe Johansson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats *15 maj 2014*.



Karin Hübinette
Auktoriserad revisor
Folkeson Råd & Revision AB