

# Årsredovisning

2017

Brf Dykaren 12

Org nr 716417-7136

  
Zi DV  
JA

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen 1999:1229.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 809 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-21.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun, Stockholms län.

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
IDI Profiling AB	116,0	2013-10-01
Caac Restaurang AB	217,5	2008-04-01

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

K  
D  
W  
J

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, 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.

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

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-11 bestått av:

Ordinarie	Daniel Varsanyi Jennie Arneving Richard Forrest Owe Johansson Erik Sunesson	Ordförande Kassör Sekreterare Ledamot Ledamot
Suppleanter	Anton Gisterå Mats Ehrning Jessica Martell Johan Wachtmeister	
Revisorer		
Ordinarie AB	Karin Hübinette	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Suppleant AB	Eva Andersson	Auktoriserad revisor, Folkesson Råd & Revision
Valberedning	Alar Soosaar Henrik Wellander	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln hanteras av BK Fastighetsservice.

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

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 228 504 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 067 593 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 2 067 593 kronor har belastat resultatet.

Under året som gått har föreningen genomfört ett flertal olika förbättringar och renoveringar på fastigheten. I maj månad ändrades skalskyddet på hela fastigheten till ett säkrare alternativ än tidigare. Istället för kod används nu blippar och porttelefon till grind och ytterdörrar.

K  
DU  
A

Av den inventering av balkonger och terrasser som gjordes år 2016 framkom det att det fanns renoveringsbehov på vissa balkonger och samtliga terrasser. Detta arbete påbörjades under sensommaren och höll på under hela hösten. Störst påverkan var det på terrasserna till vindslägenheterna. Dessa har gjutits om från grunden, detta efter att konsulter borrar hål i betongen och bedömt att skicket på dem var så pass dåligt.

I september byttes den befintliga garageporten ut och ersattes med en ny, detta för att eliminera risken att porten skulle gå sönder och att den inte gick att lagas. Tidigare under året har garageporten slutat att fungera ett flertal gånger.

Under hösten har föreningen anlitat en konsult för att byta ut fönster som läckt och där det funnits ett renoveringsbehov på grund av förstörda karmar runt fönsterna. Föreningen har även under hösten installerat en hjärtstartare, denna finns i B-huset. I samband med denna installation utförde styrelsen tillsammans med Röda korset en hjärtlungräddnings kurs.

I november gick de nya stadgarna igenom hos skatteverket, dessa nya stadgar togs fram under våren 2017. Under året har styrelsen överklagat till hovrätten i fallet om exploatering av trapphusen. Fallet kommer tas upp under 2018.

### Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser 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 (70) medlemmar.

Föreningens har sänkt årsavgifterna med 15 % fr.om. 2017-07-01. Genomsnittlig avgift per 2017-12-31 uppgår till 492 kr/kvm.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

K  
Φ  
30j  
dv  
A

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 006	4 070	4 032	4 028
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-715	1 375	-704	-351
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	74	74	74	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 727	2 653	2 578	2 503
Lån kronor per kvm yta	2 702	2 725	2 757	2 802
Kassalikviditet (%)	183	241	120	155
Soliditet (%)	43	45	42	43
Årsavgifter bostäder kronor/kvm boyta	492	578	578	578

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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.

#### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets Resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 652 625	1 240 264	1 374 931
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			74 700	-74 700	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 374 931	-1 374 931
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-715 254
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 662 380</b>	<b>385 306</b>	<b>2 727 325</b>	<b>2 540 495</b>	<b>-715 254</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 540 495
årets förlust	-715 254
	<b>1 825 241</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	74 700
i ny räkning överföres	1 750 541
	<b>1 825 241</b>

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

K  
LW  
Bj  
SV  
A

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		4 006 248	4 069 551
Övriga rörelseintäkter		47 240	17 459
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 053 488</b>	<b>4 087 010</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 863 377	-2 025 823
Övriga externa kostnader	5	-525 887	-255 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 937	-231 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 621 201</b>	<b>-2 513 163</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-567 713</b>	<b>1 573 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 898	8 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 439	-207 410
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 541</b>	<b>-198 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-715 254</b>	<b>1 374 931</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-715 254</b>	<b>1 374 931</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-715 254</b>	<b>1 374 931</b>

K  
K  
Boj DV  
A

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 851 439	22 083 376
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 851 439</b>	<b>22 083 376</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 851 439</b>	<b>22 083 376</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		0	22 752
Övriga fordringar	7	2 331 035	2 630 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 849	55 367
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 390 884</b>	<b>2 708 415</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		129 504	117 254
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>129 504</b>	<b>117 254</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 520 388</b>	<b>2 825 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 371 827</b>	<b>24 909 045</b>

K  
Ø  
h  
Boj ov  
A

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 047 686	6 047 686
Yttre reparationsfond		2 727 325	2 652 625
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 775 011</b>	<b>8 700 311</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 540 495	1 240 264
Årets resultat		-715 254	1 374 931
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 825 241</b>	<b>2 615 195</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 600 252</b>	<b>11 315 506</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 279 400	12 306 200
Övriga skulder		113 765	113 765
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 393 165</b>	<b>12 419 965</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	66 800	146 800
Leverantörsskulder		645 609	178 310
Skatteskulder		38 756	26 994
Övriga skulder	11	52 951	84 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	574 294	736 747
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 378 410</b>	<b>1 173 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 371 827</b>	<b>24 909 045</b>

K. A. W.  
Björk  
A



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

#### Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader	20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

K P  
201 DV  
X

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	1 508 100	1 488 240
Hysesintäkter garage och p-platser	391 700	294 000
Hysesintäkter övriga	20 272	19 767
Årsavgifter bostäder	2 008 452	2 171 316
Hysesbortfall ./.	-75 404	-56 900
Debiterade avgifter	153 128	153 128
Övriga ersättningar och intäkter	17 240	17 459
Erhållna statliga bidrag	30 000	0
	<b>4 053 488</b>	<b>4 087 010</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	228 505	366 784
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 067 593	41 601
	<b>2 296 098</b>	<b>408 385</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	132 302	104 898
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 063	0
Besiktning / Serviceavtal	33 775	116 193
Yttre skötsel / Snöröjning	20 250	38 066
Fastighetsel	86 416	97 656
Uppvärmning	616 182	662 258
Vatten	93 780	87 381
Sophämtning	94 997	93 540
Fastighetsförsäkring	82 281	78 716
Självrisk/reparation försäkringsskador	47 830	0
Kabel-TV / Internet	132 913	120 402
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	220 490	218 328
	<b>1 567 279</b>	<b>1 617 438</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	41 025	-170 286
Revisionsarvode	21 000	19 025
Förvaltningsarvode	68 163	67 754
Övriga externa tjänster/kostnader	370 826	305 557
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 872	33 354
	<b>525 886</b>	<b>255 404</b>

K O B  
BAI DV  
A

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 677 431	21 677 431
Ingående anskaffningsvärde mark	7 384 000	7 384 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 061 431</b>	<b>29 061 431</b>
Ingående avskrivningar	-6 978 055	-6 746 118
Årets avskrivningar	-231 937	-231 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 209 992</b>	<b>-6 978 055</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 851 439</b>	<b>22 083 376</b>
Taxeringsvärden byggnader	50 400 000	50 400 000
Taxeringsvärden mark	71 600 000	71 600 000
	<b>122 000 000</b>	<b>122 000 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avräkning skattekonto	1 687	1 685
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 329 348	2 628 611
	<b>2 331 035</b>	<b>2 630 296</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	13 235	14 481
Förutbetald kabel-TV	37 344	26 788
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 270	14 097
	<b>59 849</b>	<b>55 366</b>

K O K  
Björ A

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	0,95	Rörligt	3 600 000	3 640 000
Stadshypotek AB	0,66	Rörligt	3 106 200	3 173 000
Stadshypotek AB	0,94	2018-06-01	5 640 000	5 640 000
			<b>12 346 200</b>	<b>12 453 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-66 800	-146 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 012 200 kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	23 488 800	23 488 800
	<b>23 488 800</b>	<b>23 488 800</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	35 491	80 763
Mottagna depositioner (kortfristig)	17 460	3 960
	<b>52 951</b>	<b>84 723</b>

K  
Φ  
2017-12-31  
2016-12-31

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	4 236	1 629
Förskottsbetalda hyror/avgifter	546 730	589 316
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-76 532	-77 145
Upplupna uppvärmningskostnader	66 836	66 142
Upplupna elavgifter	10 494	11 403
Upplupna renhållningsavgifter	0	876
Upplupna reparationer och underhållskostnader	8 095	130 527
Beräknat arvode för revision	14 437	14 000
	<b>574 296</b>	<b>736 748</b>

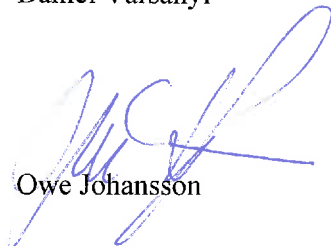
Stockholm den 22 april 2018



Daniel Varsanyi



Jennie Arneving



Owe Johansson



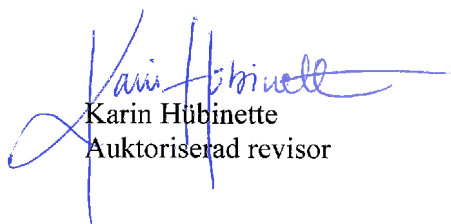
Richard Forrest



Erik Sunesson

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2018



Karin Hübinette  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren 12 för år 2017.

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 2017 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.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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*

Mina 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

K

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

K

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dykaren 12 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

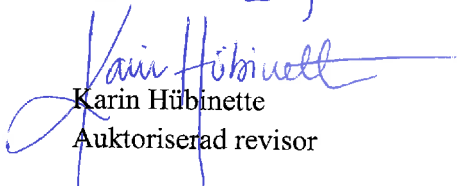
K



Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 2 maj 2018

  
Karin Hübinette  
Auktoriserad revisor