

# Årsredovisning

2019

Brf Dykaren 12

Org nr 716417-7136

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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), 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 801 kvm lokalytor.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholm kommun.

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 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

Total bostadsyta: 3 690 kvm    Total lokalyta: 801 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Hyresgäst</i>	<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr. o. m.</i>
Vakant		470	2019-04-01
IDI Profiling AB	Kontor	112	2013-10-01
Isidor`s KB	Restaurant	219	2018-07-19

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 21,4%. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 646 668) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-20 bestått av:

Ordinarie	Erik Ahlner Jennie Arneving Richard Forrest Ove Johansson Jennie Eriksson Henrik Wellander	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Anton Gisterå Mats Ehrning Anders Jemdahl
-------------	---

Revisorer	
Ordinarie	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Folkesson Råd & Revision AB

Valberedning	Daniel Varsanyi Ulrika Sundström
--------------	-------------------------------------

Extra föreningsstämmor hölls 2019-01-30 och 2019-11-18.

Styrelsen har under året haft 10 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 uppdateras årligen av styrelsen.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året installerades ny ventilation av typen FTX system i lägenhet B04 för att åtgärda förhöjda radonvärden. Efter kompletterande mätningar har nu fastigheten erhållit godkännande från Stockholm kommuns miljöförvaltning.

Föreningens tidigare sopkarusell har bytts ut mot ett modernt källsorteringsrum. Detta innebär minskade sophämtningskostnader då det är billigare med hämtning av källsorterade sopor.

2019 har tyvärr medfört flera skador i huset. Under sommaren uppdagades en vattenskada i B-huset i samband med renovering. Våningarna 2-5 berördes, dock inte alla lägenheter utan enbart B51, B41, B31 och B21. I E-huset har en vattenskada upptäckts och åtgärdats i E52. Skadan kunde begränsas till den lägenheten. I E34 har ett flertal skadade golvbjälkar upptäckts i samband med en renovering. Golvbjälkarna har bytts ut genom föreningens försorg innan renoveringen kunde avslutas.

Under sommaren byggdes trädäck vid de gemensamma uteplatserna för att öka trevnaden på gården.

Under hösten/vintern har lägenheternas termostater bytts ut för att fastigheten ska få en mer stabil och jämn värme. Tidigare har ojämn värmefördelning mellan lägenheter inneburit förhöjda uppvärmningskostnader. Termostatbytet var ett förslag från den energikartläggning som utfördes 2017.

Stockholms stad frånträdde under året sin lokal i fastigheten där de under lång tid bedrivit förskoleverksamhet. Förhoppningen är att en privat aktör startar ny förskoleverksamhet i lokalen under 2020.

På en extra föreningsstämma i november bestämdes att styrelsen ska få arvode för sitt arbete.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 74 medlemmar, avgående 9 och tillkommande 11, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 76 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 207	3 886	4 006	4 070
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1	-727	-715	1 375
Soliditet (%)	43	42	43	45
Kassalikviditet (%)	179	151	183	241
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	75	75	74	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 877	2 802	2 727	2 653
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	500	500	500	578
Lån kronor per kvm yta	3 287	3 320	3 328	3 335

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

<b>Förändringar i eget kapital</b>	<b>Medlemsinsatser</b>	<b>Upplåtelseavgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets Resultat</b>
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 802 025	1 750 541	-726 725
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			74 700	-74 700	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-726 725	726 725
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 062
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 662 380</b>	<b>385 306</b>	<b>2 876 725</b>	<b>949 116</b>	<b>1 062</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	949 116
årets vinst	1 062
	<b>950 178</b>

disponeras så att reservering till yttre reparationsfond	74 700
i ny räkning överföres	875 478
	<b>950 178</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 206 990	3 886 335
Övriga rörelseintäkter		517 064	194 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 724 054</b>	<b>4 080 355</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 050 716	-3 585 743
Övriga externa kostnader	5	-304 580	-878 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 937	-231 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 587 234</b>	<b>-4 696 379</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>136 820</b>	<b>-616 024</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		584	3 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 342	-113 857
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-135 758</b>	<b>-110 701</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 062</b>	<b>-726 725</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 062</b>	<b>-726 725</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 062</b>	<b>-726 725</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 387 565	21 619 502
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 387 565</b>	<b>21 619 502</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 387 565</b>	<b>21 619 502</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 223 184	1 413 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 090	34 233
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 266 274</b>	<b>1 448 022</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		362 554	361 904
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>362 554</b>	<b>361 904</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 628 828</b>	<b>1 809 926</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 016 393</b>	<b>23 429 428</b>

PK

## Balansräkning

Not 2019-12-31 2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		6 047 686	6 047 686
Yttre reparationsfond		2 876 725	2 802 025
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 924 411</b>	<b>8 849 711</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		949 116	1 750 541
Årets resultat		1 062	-726 725
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>950 178</b>	<b>1 023 816</b>

#### **Summa eget kapital**

**9 874 588 9 873 526**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 004 800	12 128 000
Övriga skulder	11	227 813	227 813
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 232 613</b>	<b>12 355 813</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	123 200	123 200
Leverantörsskulder		133 540	149 279
Skatteskulder		57 021	13 121
Övriga skulder	12	48 624	109 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	546 807	804 971
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>909 192</b>	<b>1 200 089</b>

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**23 016 393 23 429 428**



<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		136 820	-616 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		231 937	231 937
Erhållen ränta		584	3 156
Erlagd ränta		-140 058	-109 524
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>229 284</b>	<b>-490 455</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-15 749	13 851
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-287 181	-239 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-73 647</b>	<b>-715 659</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		0	114 048
Amortering av fastighetslån		-123 200	-95 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-123 200</b>	<b>19 048</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-196 847</b>	<b>-696 611</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 762 241	2 458 852
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>1 565 394</b>	<b>1 762 241</b>

## 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)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt 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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader	20 år

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

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)  
Rörelsens huvudintäkter.

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.

DK

### Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	908 827	1 547 883
Debiterad fastighetsskatt	117 052	154 347
Hysesintäkter garage	322 203	323 133
Hysesintäkter förråd	13 320	15 384
Årsavgifter bostäder	1 845 588	1 845 588
Balkongavgifter	15 360	15 360
Övriga ersättningar och intäkter	354 461	65 689
Försäkringsersättningar	147 243	112 971
	<b>3 724 054</b>	<b>4 080 355</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	245 238	185 558
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	946 793	1 645 179
	<b>1 192 031</b>	<b>1 830 737</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	129 391	121 701
Besiktning / Serviceavtal	32 771	35 607
Yttre skötsel / Snöröjning	13 335	31 580
Fastighetsel	101 278	85 634
Uppvärmning	649 598	631 867
Vatten	98 917	97 062
Sophämtning	87 663	116 092
Fastighetsförsäkring	88 512	84 367
Självrisk/reparation försäkringsskador	264 611	206 046
Kabel-TV / Internet	113 266	123 547
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	279 342	221 502
	<b>1 858 684</b>	<b>1 755 005</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	35 206	36 262
Revisionsarvode	20 377	26 441
Förvaltningsarvode	70 883	69 313
Övriga externa tjänster/kostnader	169 523	725 505
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 591	21 179
	<b>304 580</b>	<b>878 700</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde 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	-7 441 929	-7 209 992
Årets avskrivningar	-231 937	-231 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 673 866</b>	<b>-7 441 929</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 387 565</b>	<b>21 619 502</b>
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	50 400 000
Taxeringsvärden mark	112 000 000	71 600 000
	<b>173 600 000</b>	<b>122 000 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Avräkning skattekonto	20 344	13 452
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 202 840	1 400 337
	<b>1 223 184</b>	<b>1 413 789</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	14 591	13 879
Förutbetald kabel-TV	12 198	4 147
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 301	16 207
	<b>43 090</b>	<b>34 233</b>

*PK*

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	0,90	Rörligt	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek AB	0,90	Rörligt	2 972 600	3 039 400
Stadshypotek AB	0,90	Rörligt	5 555 400	5 611 800
			<b>12 128 000</b>	<b>12 251 200</b>
Varav kortfristig del av långfristig skuld			123 200	123 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 512 000 kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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 långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mottagna depositioner	227 813	227 813
	<b>227 813</b>	<b>227 813</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	27 164	89 958
Mottagna depositioner (kortfristig)	21 460	19 560
	<b>48 624</b>	<b>109 518</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	4 853	8 569
Förskottsbetalda hyror/avgifter	314 626	552 004
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-26 899	-78 002
Upplupna uppvärmningskostnader	79 625	86 761
Upplupna elavgifter	11 400	10 487
Upplupna VA avgifter	33 030	0
Upplupna reparationer och underhållskostnader	91 924	192 404
Beräknat arvode för revision	20 500	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 748	12 247
	<b>546 807</b>	<b>804 970</b>

*MC*

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	362 554	361 904
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 202 840	1 400 337
	<b>1 565 394</b>	<b>1 762 241</b>

Stockholm 2020-02-10



Erik Ahlner  
Ordförande



Henrik Wellander



Jennie Arneving



Jennie Eriksson



Ove Johansson



Richard Forrest

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-09



Patrik Lager  
Auktoriserad revisor  
Folkesson Råd & Revision AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren nr 12 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 nr 12 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 revisionsred 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 9 april 2020

Folkesson Råd & Revision AB



Patrik Lager

Auktoriserad revisor