

# Årsredovisning

2018

Brf Dykaren 12

Org nr 716417-7136

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 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: 3 690 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>
Kungsholmens Stadsdelsförvaltning	Förskola	470	2007-04-01
IDI Profiling AB	Kontor	112	2013-10-01
Isidor's KB	Restaurant	219	2018-07-19

*Boj*  
*A E C*  
*JA ju*  
*HW*

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 22%. 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 2018-05-30 bestått av:

Ordinarie	Erik Sunesson Jennie Arneving Richard Forrest Ove Johansson Jennie Eriksson Henrik Wellander	Ordförande
Suppleanter	Anton Gisterå Mats Ehrning Daniel Varsanyi Daniel Larsson	
Revisorer		
Ordinarie	Karin Hübinette	Folkesson Råd & Revision AB
Suppleant	Eva Andersson Dverstorp	Folkesson Råd & Revision AB
Valberedning	Alar Soosaar Anders Jemdahl	

Styrelsen har under året haft 9 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
Karin  
E. W.  
J.A. HW

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 185 558 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 645 179 kronor.

Under året som gått har föreningen genomfört ett flertal olika förbättringar och renoveringar på fastigheten. Balkonrenoveringen som påbörjades under 2017 färdigställdes under året.

Föreningen har bytt ut maskinparken i tvättstugan, man har bytt till större maskiner samt satt in en extra tvättmaskin.

Under året hade restaurangen en vattenläcka, under renoveringen av läckan, tog styrelsen beslut om att även renovera vårum och omklädningsrum då dessa var mycket slitna. I september genomfördes en stamspolning i hela fastigheten.

Under året förlorade Brf Dykaren i hovrätten angående exploateringen av trapphusen. Det betyder att föreningen har fått stå för motpartens advokatkostnader. Föreningen har ett rättsskydd i sin försäkring som har tagit del av kostnaden.

### **Medlemsinformation**


Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 73 medlemmar, avgående 6 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 74 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift 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.

Handwritten signature and initials in blue ink, including a stylized signature and the initials 'JA HWC'.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 886	4 006	4 070	4 032
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-727	-715	1 375	-704
Soliditet (%)	42	43	45	42
Kassalikviditet (%)	151	183	241	120
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	75	74	74	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 802	2 727	2 653	2 578
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	500	500	578	578
Lån kronor per kvm yta	3 287	3 328	3 335	3 375

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	2 727 325	2 540 495	-715 254
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			74 700	-74 700	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-715 254	715 254
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-726 725
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 662 380</b>	<b>385 306</b>	<b>2 802 025</b>	<b>1 750 541</b>	<b>-726 725</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 750 541
årets förlust	-726 725
	<b>1 023 816</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	74 700
i ny räkning överföres	949 116
	<b>1 023 816</b>

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

*J.A.Hw e*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 886 335	4 006 248
Övriga rörelseintäkter		194 020	47 240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 080 355</b>	<b>4 053 488</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 585 743	-3 863 377
Övriga externa kostnader	5	-878 700	-525 887
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 937	-231 937
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 696 379</b>	<b>-4 621 201</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-616 024</b>	<b>-567 713</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 156	1 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 857	-149 439
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 701</b>	<b>-147 541</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-726 725</b>	<b>-715 254</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-726 725</b>	<b>-715 254</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-726 725</b>	<b>-715 254</b>

*J.A. HW E*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	21 619 502	21 851 439
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 619 502</b>	<b>21 851 439</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>21 619 502</b>	<b>21 851 439</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 413 789	2 331 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	34 233	59 849
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 448 022</b>	<b>2 390 884</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		361 904	129 504
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>361 904</b>	<b>129 504</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 809 926</b>	<b>2 520 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 429 428</b>	<b>24 371 827</b>

*J.A.H.W. e*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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		2 802 025	2 727 325
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 849 711</b>	<b>8 775 011</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 750 541	2 540 495
Årets resultat		-726 725	-715 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 023 816</b>	<b>1 825 241</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 873 527</b>	<b>10 600 252</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	12 128 000	12 279 400
Övriga skulder	11	227 813	113 765
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 355 813</b>	<b>12 393 165</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	123 200	66 800
Leverantörsskulder		149 279	645 609
Skatteskulder		13 121	38 756
Övriga skulder	12	109 518	52 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	804 970	574 294
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 200 088</b>	<b>1 378 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 429 428</b>	<b>24 371 827</b>

*Handwritten signature and initials:*  
J.A. HW



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-616 024	-567 713
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		231 937	231 937
Erhållen ränta		3 156	1 898
Erlagd ränta		-109 524	-146 832
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-490 455</b>	<b>-480 710</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		13 851	18 268
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-239 055	282 229
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-715 659</b>	<b>-180 213</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring depositioner/ övriga långfristiga skulder		114 048	0
Amortering av fastighetslån		-95 000	-106 800
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>19 048</b>	<b>-106 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-696 611</b>	<b>-287 013</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		2 458 852	2 745 865
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	14	<b>1 762 241</b>	<b>2 458 852</b>

  
A. Jern  
I.A.H.W.

## 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 avskrivningar tillämpas:

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.

*Handwritten signature and initials in blue ink.*

## Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	1 549 374	1 508 100
Hysesintäkter garage och p-platser	391 333	391 700
Hysesintäkter övriga	19 584	20 272
Årsavgifter bostäder	1 845 588	2 008 452
Hysesbortfall ./.	-73 891	-75 404
Debiterade avgifter	154 347	153 128
Övriga ersättningar och intäkter	81 049	17 240
Erhållna statliga bidrag	0	30 000
Försäkringsersättningar	112 971	0
	<b>4 080 355</b>	<b>4 053 488</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	185 558	228 505
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 645 179	2 067 593
	<b>1 830 737</b>	<b>2 296 098</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	121 701	132 302
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 270	6 063
Besiktning / Serviceavtal	32 337	33 775
Yttre skötsel / Snöröjning	31 580	20 250
Fastighetsel	85 634	86 416
Uppvärmning	631 867	616 182
Vatten	97 062	93 780
Sophämtning	116 092	94 997
Fastighetsförsäkring	84 367	82 281
Självrisk/reparation försäkringsskador	206 046	47 830
Kabel-TV / Internet	123 547	132 913
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	221 502	220 490
	<b>1 755 005</b>	<b>1 567 279</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	32 675	41 025
Revisionsarvode	26 441	21 000
Förvaltningsarvode	72 900	68 163
Övriga externa tjänster/kostnader	725 505	370 826
Övriga förbrukningsinventarier/material	21 179	24 872
	<b>878 700</b>	<b>525 886</b>

*Handwritten signature and initials:*  
JA HW

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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	-7 209 992	-6 978 055
Årets avskrivningar	-231 937	-231 937
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 441 929</b>	<b>-7 209 992</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 619 502</b>	<b>21 851 439</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>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avräkning skattekonto	13 452	1 687
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 400 337	2 329 348
	<b>1 413 789</b>	<b>2 331 035</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	13 879	13 235
Förutbetald kabel-TV	4 147	37 344
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 207	9 270
	<b>34 233</b>	<b>59 849</b>

  
JA HW

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	0,95	Rörligt	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek AB	0,95	Rörligt	3 039 400	3 106 200
Stadshypotek AB	0,95	Rörligt	5 611 800	5 640 000
			<b>12 251 200</b>	<b>12 346 200</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-123 200	-66 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 635 200 kronor.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<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

	2018-12-31	2017-12-31
Mottagna depositioner	227 813	113 765
	<b>227 813</b>	<b>113 765</b>

### Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	89 958	35 491
Mottagna depositioner (kortfristig)	19 560	17 460
	<b>109 518</b>	<b>52 951</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	8 569	4 236
Förskottsbetalda hyror/avgifter	552 004	546 730
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	-78 002	-76 532
Upplupna uppvärmningskostnader	86 761	66 836
Upplupna elavgifter	10 487	10 494
Upplupna reparationer och underhållskostnader	192 404	8 095
Beräknat arvode för revision	20 500	14 437
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 247	0
	<b>804 970</b>	<b>574 296</b>

*J.A.M.W.*

**Not 14 Likvida medel**

	2018-12-31	2017-12-31
Banktillgodohavanden	361 904	129 504
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 400 337	2 329 348
	<b>1 762 241</b>	<b>2 458 852</b>

Stockholm 2019-04-25



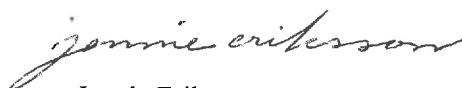
Erik Sunesson  
Ordförande



Henrik Wellander



Jennie Arneving



Jennie Eriksson



Ove Johansson



Richard Forrest

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-03



Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor  
Folkesson Råd & Revision AB



JA. GW

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dykaren nr 12

Org.nr. 716417-7136

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dykaren nr 12 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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*

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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.



## **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 nr 12 för år 2018 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.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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

3/5 2019

*Eva Andersson Dverstorp*

Eva Andersson Dverstorp  
Auktoriserad revisor