

Årsredovisning

för

Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2012



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

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 |
| United Industries Stockholm | 116,0 | 2008-10-01 |
| Caac Restaurang AB | 217,5 | 2008-04-01 |

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2012-05-21 bestått av:

| | | |
|-------------|-------------------|----------------------|
| Ordinarie | Håkan Jerlström | Ordförande |
| | Rolf Ahlström | Kassör |
| | Stefan Nordin | Ledamot |
| | Helena Cho Györki | Sekreterare |
| | Daniel Varsanyi | Ledamot |
| Suppleanter | Hans Falkenhorn | |
| | Per Ahrdenberg | |
| | Jonas Karlsson | Avflyttad 2012-08-31 |
| | Peter Sandahl | |

Revisorer

Ordinarie Karin Hübnette Godkänd Revisor, Folkesson Råd & Revision AB

Suppleant Eva Andersson Godkänd Revisor, Folkesson Råd & Revision AB

Valberedning

Ulrika Sundström
Lena Danielsson

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 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. 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 (72) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB, som även sedan årsskiftet 2011/2012 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.)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på väsentligt högre kostnader för reparationer och underhåll enligt underhållsplan under året.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Reservering har skett under året med 74 700 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 809 kvm lokalytor.



Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1983.

För inkomståret 2012 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen. Skatten avseende lokaldelen uppgår till 1 % av taxeringsvärdet och belastas lokalyresgästerna.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnadsprojektet avseende ytterligare balkonger avslutades under 2011 och slutlig avräkning mellan berörda medlemmar och föreningen skedde under första halvåret 2012.

Föreningen har under året renoverat fasaden mot dagisgården och muren runt dagisgården. För att förbättra värmesystemet sattes en ny värmeväxlare och ett nytt expansionskärl in med därtill hörande installationer. Vidare gjordes en förnyad medelfristig underhållsplan för fastigheten.

Under året lades föreningens lånestock om till amorterande fastförräntande lån med olika löptider (för detaljer se not 10). Vidare gjordes vid årsskiftet 2012/2013 för att minska föreningens höga likviditet en extra amortering av lånestocken med en miljon kronor.

I slutet av 2012 beslutades efter upphandling att sätta in en ny grind från gården mot gatan.

I övrigt har sedvanligt löpande underhåll utförts.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 325 706 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 059 196 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 1 059 196 kronor har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Den nya gårdsgrinden med kodlås installerades under första kvartalet.

Föreningens lokalyresgäst United Industries Stockholm har aviserat att de vill avflytta i september 2013 och kontrakt har tecknats med EC Effectiveness Consultans Sverige AB från denna tid.

En uppgradering av medlemmarnas ytterdörrar med tidstypiska detaljer planeras under året med möjlighet för de medlemmar som så önskar att på egen bekostnad ersätta existerande dörrar med säkerhetsdörrar.

I övrigt finns inga större planerade åtgärder för 2013.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under år 2012. Genomsnittlig avgift per 2012-12-31 uppgår till 578 kr/kvm.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2013. 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.

K
HCG

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2013=1 115 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2013=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 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) | 2012 | 2011 | 2010 |
|-------------------------------------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 4 072 | 3 993 | 3 930 |
| Reservering yttre reparationsfond | 74 | 74 | 74 |
| Saldo yttre reparationsfond | 2 354 | 2 278 | 2 204 |
| Årets resultat | 464 | 1 242 | -5 |
| Lån per total kvm yta | 3 032 | 3 398 | 3 452 |
| Kassalikviditet (%) | 160 | 242 | 123 |
| Soliditet (%) | 40 | 36 | 31 |
| 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.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 099 455 |
| årets vinst | 463 848 |
| | 1 563 303 |
| disponeras så att | |
| till yttre reparationsfond överföres | 74 700 |
| i ny räkning överföres | 1 488 603 |
| | 1 563 303 |

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

Handwritten signature and initials in blue ink, including "HCG" and "K".

| Resultaträkning | Not | 2012-01-01 -2012-12-31 | 2011-01-01 -2011-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 4 072 137 | 3 992 935 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Underhållskostnader | 2 | -1 384 901 | -491 299 |
| Driftskostnader | 3 | -1 324 836 | -1 376 628 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -168 901 | -172 773 |
| Avskrivningar | 5 | -248 035 | -248 035 |
| Resultat före finansiella poster | | 945 464 | 1 704 199 |
| | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 40 678 | 27 422 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -522 294 | -489 213 |
| Resultat efter finansiella poster | | 463 848 | 1 242 408 |
| | | | |
| Resultat före skatt | | 463 848 | 1 242 408 |
| | | | |
| Årets resultat | | 463 848 | 1 242 408 |

K
HCG för AF

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader | 8 | 15 524 548 | 15 772 583 |
| Mark | | 7 384 000 | 7 384 000 |
| Pågående om- och tillbyggnader | | 0 | 115 133 |
| | | 22 908 548 | 23 271 716 |
| Summa anläggningstillgångar | | 22 908 548 | 23 271 716 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 48 645 | 6 780 |
| Kundfordringar | | 70 845 | 7 750 |
| Övriga fordringar | 9 | 879 | 22 780 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 29 594 | 21 810 |
| | | 149 963 | 59 120 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 117 449 | 133 219 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 1 435 395 | 2 804 649 |
| | | 1 552 844 | 2 937 868 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 702 807 | 2 996 989 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 24 611 355 | 26 268 705 |

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HCG" and "K".

| Balansräkning | Not | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| 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 | | 2 353 825 | 2 279 125 |
| | | 8 401 511 | 8 326 811 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 099 455 | -68 252 |
| Årets resultat | | 463 848 | 1 242 408 |
| | | 1 563 304 | 1 174 155 |
| Summa eget kapital | | 9 964 814 | 9 500 966 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 12 | 13 580 000 | 15 528 482 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Kortfristig del av fastighetslån | | 280 000 | 256 488 |
| Leverantörsskulder | | 64 221 | 135 131 |
| Skatteskulder | | 22 893 | 57 877 |
| Övriga skulder | 13 | 55 379 | 208 073 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 644 048 | 581 688 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 066 541 | 1 239 257 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 24 611 355 | 26 268 705 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 23 488 800 | 23 488 800 |
| | | 23 488 800 | 23 488 800 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga |

K
HCG Per RA

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
HCG
AA

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler | 1 447 340 | 1 411 188 |
| Hysesintäkter garage | 229 150 | 225 000 |
| Hysesintäkter p-platser | 17 925 | 18 000 |
| Hysesintäkter övriga objekt | 11 108 | 11 108 |
| Fastighetsskatt | 130 176 | 130 176 |
| Årsavgifter bostäder | 2 171 316 | 2 171 316 |
| Hysesbortfall ./. | -17 087 | -22 500 |
| Ersättningar och intäkter | 22 299 | 42 292 |
| Fakturerade kostnader | 59 910 | 6 355 |
| | 4 072 137 | 3 992 935 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|----------------|
| Löpande reparationer | 325 706 | 491 299 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 1 059 196 | 0 |
| | 1 384 902 | 491 299 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2012 | 2011 |
|--|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 78 571 | 80 703 |
| Sotning | -2 913 | 8 208 |
| Besiktning/serviceavtal | 23 449 | 20 099 |
| Bevakning | 5 511 | 0 |
| Yttre skötsel/snöröjning | 37 863 | 85 369 |
| Fastighetsel | 126 791 | 187 216 |
| Uppvärmning | 658 678 | 547 664 |
| Vatten | 69 935 | 68 766 |
| Sophämtning | 33 517 | 49 666 |
| Container/grovsopor | 13 420 | 8 823 |
| Fastighetsförsäkring | 54 972 | 51 181 |
| Självrisk/reparation försäkringsskador | -57 731 | 2 311 |
| Kabel-TV och internet | 55 921 | 54 858 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 198 790 | 195 892 |
| Övriga driftkostnader | 28 062 | 15 872 |
| | 1 324 836 | 1 376 628 |

K
HCB

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 71 506 | 26 622 |
| Revisionsarvode | 11 630 | 20 367 |
| Förvaltningsarvode | 63 396 | 55 781 |
| Övriga externa tjänster | 22 369 | 70 002 |
| | 168 901 | 172 772 |

Not 5 Avskrivningar

| | 2012 | 2011 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Byggnad | 206 009 | 206 009 |
| Om/tillbyggnad, fönsterrenovering | 42 026 | 42 026 |
| | 248 035 | 248 035 |

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2012 | 2011 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Ränteintäkter | 40 678 | 27 268 |
| Överskatteränta ej skattepliktig | 0 | 154 |
| | 40 678 | 27 422 |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2012 | 2011 |
|----------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader | 522 294 | 489 213 |
| | 522 294 | 489 213 |

Not 8 Byggnader

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 21 547 456 | 21 547 456 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 21 547 456 | 21 547 456 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -5 774 873 | -5 526 838 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -248 035 | -248 035 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -6 022 908 | -5 774 873 |
| Utgående redovisat värde | 15 524 548 | 15 772 583 |
| Taxeringsvärden byggnader | 46 400 000 | 46 400 000 |
| Taxeringsvärden mark | 46 200 000 | 46 200 000 |
| | 92 600 000 | 92 600 000 |

K
Högskola

Not 9 Övriga fordringar

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|-----------------------|------------|---------------|
| Avräkning skattekonto | 879 | 22 780 |
| | 879 | 22 780 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 9 315 | 8 398 |
| Förutbetald kabel-tv | 14 654 | 13 412 |
| Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter | 5 625 | 0 |
| | 29 594 | 21 810 |

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 | 2 279 125 | -68 252 | 1 242 408 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 74 700 | 1 167 707 | -1 242 407 |
| Årets resultat | | | | | 463 848 |
| Belopp vid årets utgång | 5 662 380 | 385 306 | 2 353 825 | 1 099 455 | 463 849 |

Not 12 Fastighetslån

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Långgivare - räntesats - ränteändring | | |
| STADSHYPOTEK - 2,98% - Konverterats under året | 0 | 4 906 535 |
| STADSHYPOTEK - 2,98% - Konverterats under året | 0 | 9 526 373 |
| STADSHYPOTEK - 3,20% - Konverterats under året | 0 | 1 352 062 |
| STADSHYPOTEK - 3,61% - 2017-06-01 | 3 960 000 | 0 |
| STADSHYPOTEK - 3,14% - 2014-06-01 | 3 960 000 | 0 |
| STADSHYPOTEK - 3,24% - 2015-06-01 | 5 940 000 | 0 |
| Avgår kortfristig del lån | -280 000 | -256 488 |
| | 13 580 000 | 15 528 482 |

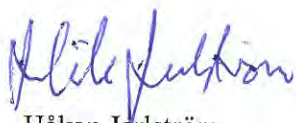
Not 13 Övriga skulder

| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|----------------|---------------|----------------|
| Övriga skulder | 55 379 | 208 073 |
| | 55 379 | 208 073 |

K
HCG
Rf

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

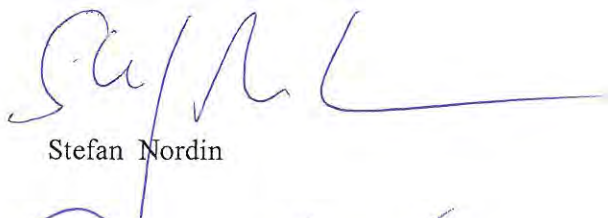
| | 2012-12-31 | 2011-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetald moms | -71 049 | -71 008 |
| Uppl räntekostnader externt | 0 | 22 869 |
| Förskottsbetalda hyror/avg | 521 939 | 500 882 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 96 119 | 66 810 |
| Upplupna elavgifter | 21 041 | 11 361 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 31 252 | 3 557 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 27 424 | 30 716 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 3 322 | 0 |
| Beräknat arvode för revision | 14 000 | 16 500 |
| | 644 048 | 581 687 |



Håkan Jerlström



Rolf Ahlström



Stefan Nordin



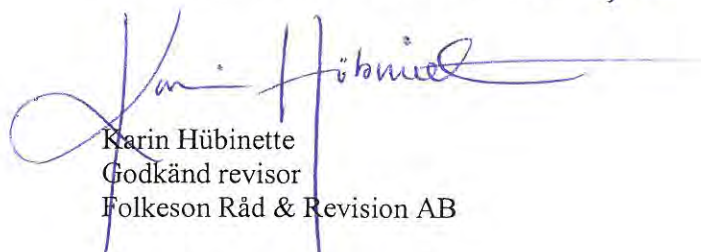
Helena Cho Györki



Daniel Varsanyi

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 14 maj 2013.



Karin Hübinette
Godkänd revisor
Folkesson Råd & Revision AB

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 2012.

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 2012 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 2012.

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.

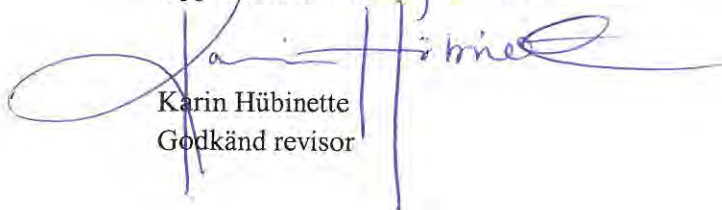
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 14 maj 2013


Karin Hübinette
Godkänd revisor