

Årsredovisning

för

Brf Dykaren 12

716417-7136

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Dykaren 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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 331 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>
Jensen Education AB	Förskola	470	2020-08-01
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 vid var tid gällande skattesats. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 9 646 668 (9 646 668) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-11 och extrastämma 2020-10-07 bestått av:

Ordinarie	Emma Berglind Jennie Arneving Richard Forrest Owe Johansson Ewa Baumgartner Henrik Wellander Max Arnstedt	Ordförande
Suppleanter	Anton Gisterå Bodil Steen Baris Öksüz	
Revisorer		
Ordinarie	Folkesson Råd & Revision AB	
Suppleant	Folkesson Råd & Revision AB	
Valberedning	Erik Ahlner Ulrika Sundström	

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln hanteras av BK Fastighetsservice.

En underhållsplan upprättades under 2012 och uppdaterades 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Energisparsprojektet fortsatte under början av året för att kalibrera termostaterna rätt. Flera lägenheter upplevde problem med ljud samt bristande värme. Intab har gått igenom detta löpande under året.

För att kunna möta Folkhälsomyndighetens råd fick föreningen genomföra vissa åtgärder. Årsmötet blev ett digitalt möte och vårens städdag ställdes in. Föreningens medlemmar hjälpte varandra genom att handla mat och annan nödvändig proviant till dem som var i riskgrupp.

Föreningen genomförde hyreslättnader för restaurangen och Idi Profiling, något som var väldigt uppskattat av hyresgästerna. För restaurangens hyreslättnader har föreningen fått bidrag från staten.

För att finansiera renoveringen av förskolelokalerna upptog föreningen ett nytt lån om 5 milj kronor. Lokalerna har varit eftersatta och renovering behövdes för att kunna hyra ut lokalerna till ny hyresgäst. I februari skrev föreningen ett nytt hyreskontrakt med Jensens Education AB på 7 år. Renovering av lokalerna fortlöpte under vår och sommar. Jensen Education började att nyttja lokalerna som förskola i augusti 2020.

Under året har två vattenskadur uppdagats. Dels efter provtryckning av altan där vatten läckte in via taket hos boende. Den andra vattenskadan har uppkommit genom fuktskada av yttre vägg samt betongglas. Pga av sistnämnda vattenskadan har förening börjat kolla på att byta ut de betongglas som finns i föreningen till ett mer säkert alternativ.

Under november bytte föreningen ut samtliga routrar i lägenheterna till en modernare variant och med det medföljer snabbare trådlöst internet.

Medlemsinformation

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum. Två stycken andrahandsupplåtelser har skett. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 76 medlemmar, avgående 16 och tillkommande 15, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 75 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 421	3 207	3 886	4 006
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 872	1	-727	-715
Soliditet (%)	25	43	42	43
Kassalikviditet (%)	18	179	151	183
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	75	75	75	74
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 951	2 877	2 802	2 727
Årsavgifter kronor per kvm bostadsyta	500	500	500	500
Lån kronor per kvm bostadsyta	4 608	3 287	3 320	3 328

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	5 662 380	385 306	2 876 725	949 116	1 062
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			74 700	-74 700	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 062	-1 062
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-3 872 359
Belopp vid årets utgång	5 662 380	385 306	2 951 4255	875 478	-3 872 359

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	875 478
årets förlust	-3 872 359
	-2 996 881

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	74 700
i ny räkning överföres	-3 071 581
	-2 996 881

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 420 982	3 206 990
Övriga rörelseintäkter		62 388	517 064
Summa rörelseintäkter		3 483 370	3 724 054
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 656 615	-3 050 716
Övriga externa kostnader	5	-239 615	-304 580
Personalkostnader	6	-60 564	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-231 937	-231 937
Summa rörelsekostnader		-7 188 731	-3 587 233
Rörelseresultat		-3 705 361	136 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		171	584
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 169	-136 342
Summa finansiella poster		-166 998	-135 758
Resultat efter finansiella poster		-3 872 359	1 062
Resultat före skatt		-3 872 359	1 062
Årets resultat		-3 872 359	1 062

OK

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	21 155 628	21 387 565
Summa materiella anläggningstillgångar		21 155 628	21 387 565
Summa anläggningstillgångar		21 155 628	21 387 565
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		140 627	0
Övriga fordringar	8	54 078	1 223 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 933	43 090
Summa kortfristiga fordringar		220 638	1 266 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 950 146	362 554
Summa kassa och bank		2 950 146	362 554
Summa omsättningstillgångar		3 170 785	1 628 828
SUMMA TILLGÅNGAR		24 326 413	23 016 393

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		6 047 686	6 047 686
Yttre reparationsfond		2 951 425	2 876 725
Summa bundet eget kapital		8 999 111	8 924 411

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		875 478	949 116
Årets resultat		-3 872 359	1 062
Summa fritt eget kapital		-2 996 881	950 178

Summa eget kapital		6 002 230	9 874 588
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	0	12 004 800
Övriga skulder	12	227 813	227 813
Summa långfristiga skulder		227 813	12 232 613

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	17 004 800	123 200
Leverantörsskulder		9 230	133 540
Skatteskulder		96 223	57 021
Övriga skulder	13	55 973	48 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	930 144	546 807
Summa kortfristiga skulder		18 096 370	909 192

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 326 413	23 016 393
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 705 361	136 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		231 937	231 937
Erhållen ränta		171	584
Erlagd ränta		-155 476	-140 058
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-3 628 729	229 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-123 465	-15 749
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		293 885	-287 181
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 458 309	-73 647
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		5 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-123 200	-123 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 876 800	-123 200
Årets kassaflöde		1 418 491	-196 847
Likvida medel			
Likvida medel vid årets början		1 565 394	1 762 241
Likvida medel vid årets slut	15	2 983 885	1 565 394

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen lån som förfaller till omförhandling under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld. Redovisningsprinciperna är i övrigt 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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	1 156 186	908 827
Debiterad fastighetsskatt	85 948	117 052
Hysesintäkter garage	322 012	322 203
Hysesintäkter förråd	11 248	13 320
Årsavgifter bostäder	1 845 588	1 845 588
Balkongavgifter	15 360	15 360
Övriga ersättningar och intäkter	47 028	354 461
Försäkringsersättningar	0	147 243
	3 483 370	3 724 054

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	374 372	245 238
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 631 152	946 793
	5 005 524	1 192 031

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	129 678	129 391
Besiktning / Serviceavtal	39 475	32 771
Yttre skötsel / Snöröjning	6 628	13 335
Fastighetsel	106 122	101 278
Uppvärmning	617 567	649 598
Vatten	103 776	98 917
Sophämtning	74 832	87 663
Fastighetsförsäkring	99 148	88 512
Självrisk/reparation försäkringsskador	69 873	264 611
Energideklaration	10 249	0
Kabel-TV / Internet	112 009	113 266
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	281 734	279 342
	1 651 091	1 858 684

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	40 715	35 206
Revisionsarvode	26 962	20 377
Förvaltningsarvode	71 986	70 883
Övriga externa tjänster/kostnader	75 609	169 523
Övriga förbrukningsinventarier/material	24 343	8 591
	239 615	304 580

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	47 300	0
Arbetsgivaravgifter	13 264	0
	60 564	0

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	21 677 431	21 677 431
Ingående anskaffningsvärde mark	7 384 000	7 384 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 061 431	29 061 431
Ingående avskrivningar	-7 673 866	-7 441 929
Årets avskrivningar	-231 937	-231 937
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 905 803	-7 673 866
Utgående redovisat värde	21 155 628	21 387 565
Taxeringsvärden byggnader	61 600 000	61 600 000
Taxeringsvärden mark	112 000 000	112 000 000
	173 600 000	173 600 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	20 339	20 344
Avräkningskonto Simpleko AB	33 739	1 202 840
	54 078	1 223 184

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 556	14 591
Förutbetald kabel-TV / internet	9 377	12 198
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 301
	25 933	43 090

PC

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,15	Rörligt	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek AB	1,15	Rörligt	2 905 800	2 972 600
Stadshypotek AB	1,15	Rörligt	5 499 000	5 555 400
Stadshypotek AB	1,05	Rörligt	5 000 000	0
			17 004 800	12 128 000
Varav kortfristig del			17 004 800	123 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 388 800 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	23 488 800	23 488 800
	23 488 800	23 488 800

Not 12 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	227 813	227 813
	227 813	227 813

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	30 313	27 164
Mottagna depositioner (kortfristig)	25 660	21 460
	55 973	48 624

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 546	4 853
Förskottsbetalda hyror/avgifter	432 045	314 626
Motkonto korrigerad (omförd) utgående moms	0	-26 899
Upplupna uppvärmningskostnader	157 674	79 625
Upplupna elavgifter	31 000	11 400
Upplupna VA avgifter	17 311	33 030
Upplupna reparationer och underhållskostnader	213 513	91 924
Beräknat arvode för revision	22 000	20 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 055	17 748
	930 144	546 807

Not 15 Likvida medel

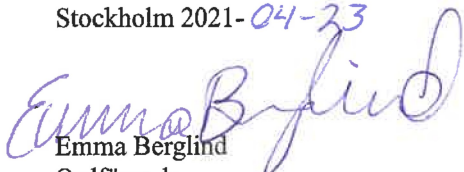
	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	2 950 146	362 554
Avräkningskonto Simpleko AB	33 739	1 202 840
	2 983 885	1 565 394

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

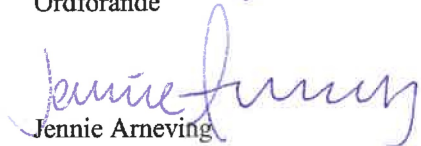
Styrelsen har bytt försäkringsmäklare till Söderberg och Partners som kunde förmedla fastighetsförsäkring från Trygg Hansa med bibehållna villkor och premie i paritet med tidigare.

Styrelsen har bestämt att binda två tredjedelar av lånen, då de bundna räntorna är historiskt väldigt låga. Man har valt att binda på 3 samt 5 år.

Stockholm 2021-04-23


Emma Berglind
Ordförande


Henrik Wellander


Jennie Arneving


Eva Baumgartner


Ove Johansson


Richard Forrest


Max Arnstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-10


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 10 maj 2021

Folkesson Råd & Revision AB



Patrik Lager

Auktoriserad revisor