

***Kallelse till
Ordinarie Föreningsstämma i
Bostadsrättsföreningen Dikten 2***

Tid: Tisdagen den 17 april 2018 kl. 19.00

OBS! Plats: Ekensbergskyrkan, Parkvägen 1, Solna

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorns berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorsuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Stadgeändring. Se bilaga.
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
Motion nr 1 – Ny torktumlare i tvättstuga 3, V.11 – Steven Wamala
Motion nr 2 – Måla väggar och entrédörr i källargången – Steven Wamala
Motion nr 3 – Uppgradera Com Hem TV-avtalet – Pär-Thomas Axelsson
Motion nr 4 – Ändring av turordning för uthyrning av p-platser – Tage Benson
19. Övriga frågor.
20. Stämmans avslutande.

Lättöl, läsk, landgång samt kaffe och kaka kommer att serveras.

För att kunna bedöma vad som måste inhandlas ber vi därför om ett förhandsbesked om hur många som tänker delta. Meddela detta till kansliet på Virebergsvägen 11,

Tfn 27 72 34, eller E-post : kansliet@brfdikten2.se senast den 9 april 2018.

Välkomna!

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Dikten 2

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01--2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-08-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-08-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-04-23 hos Bolagsverket. Bolagets säte är Stockholms län, Solna Kommun

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Dikten1 i Solna kommun omfattande adresserna Brommavägen 4-8 samt Virebergsvägen 9-11. Bostadsrättsföreningens fastigheter byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
168	lägenheter, bostadsrätt	13192
18	lägenheter, hyresrätt	1537,5
65	lokaler, hyresrätt	6713

På föreningens fastighet finns 64 garageplatser och 16 parkeringsplatser vilka hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2017-04-27. På stämman deltog 84 medlemmar + 9 giltiga fullmakter = totalt 93 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Mats Carlberg	Ordförande
Ingela Rodeblad - Jansson	Sekreterare
Gunnel Kroon	Ledamot
Bengt Lundin	Ledamot
Bo Benson	Ledamot
Edvard Gustin	Ledamot

Håkan Hedqvist	Suppleant
Stefan Bolin	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Bengt Lundin, Bo Benson och Ingela Rodeblad - Jansson.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Margareta Kleberg, auktoriserad revisor och Anders Nilsson, internrevisor, Ann Bolin som revisorsuppleant vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Peter Holstad sammankallande, Frank Rooth, Lena Gunnarsson och Markus Ridderheim.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2017	Omläggning av tak på Brommavägen, kompletterat med fallskydd och ny isolering på krypvinden. Termiska ventiler monterade på varmvatten stammar för att få en bättre kontroll på varmvattenflödet. Ny, starkare varmvatten-cirkulationspump monterat i undercentralen. Fönsterbytet påbörjat i V11, avbröts i oktober p g a asbestkontaminering i undercentralen. Bytet återupptogs början i januari 2018 med ny montagefirma. Kompletterat med bricköppning in till festlokalen i V11. Nya datorer med tillhörande MS Officepaket till kansliet. Ny, permanent trädgårdsbelysning. Större expansionskärl för radiatorvatten monterade i undercentralen. I samband med vattenläcka i rör i undercentralen har dusch/toaletten renoverats. Nytt, effektivare torkaggregat är installerat i Brommavägens tvättstuga.
2016	Tätning av tak Brommavägen, byte av tak kommer att ske 2017. Intrimning och genomgång av energilagret med hjälp av extern konsult. Byte garageport Brommavägen. Komplettering av cirkulationspump för återvinning av frånluftsvärme. Omregistrering av alla brickor i bricksystemet, alla brickor som inte har omregistrerats har inaktiverats.
2015	Under året har vi renoverat garagegolvet hos Grängsgaraget, installerat ny ventilation i lokalerna på Brommavägen (slutförs under 2016), bytt luckor till sopnedkassen (slutförs under 2016), satt upp nya informationstavlor i portarna, installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugorna samt undersökt tillståndet på våra fönster och inlett en upphandling av ett fönsterbyte som kommer att beslutas om på årsmötet 2016.
2014	Det har varit ett relativt lugnt år om man jämför med tidigare år vilket givetvis är bra. Givetvis sker det saker hela tiden men inga större akuta vattenläckor eller investeringar har tagit vår tid i anspråk. För att nämna några händelser är att vi lyckats identifiera och åtgärda orsaker till frekventa stopp i en av lägenheterna på Brommavägen 4. Onormalt många böjjar i avloppet gjorde att det blev för trångt efter vårt re-liningsarbete. Vi tvingades bryta upp golvet, lägga nya rör vilket blev bra. Vi har bytt balkongtaken på Brommavägen p g a att det var

läckage mellan tak och vägg, målat golv i cykelförråd och förbättrat ventilationen hos vår lokalhyresgäst S:t Eriks bilplåt.

- 2013 I Maj började vi producera egen värme och varmvatten genom vårt energilager. I samband med det avslutades vårt fjärrvärmeavtal med Norrenergi. Re-linings arbetet avslutades helt våren 2013, det har varit uppföljningsarbeten i Brommavägen 4 som dragit ut på tiden. Festlokalen har renoverats på grund av vattenskadan som inträffade under 2012, nytt golv, nytt kök och toalett med duschmöjlighet. Tandläkarens lokaler i V9 har renoverats ”från golv till tak” till en kostnad av ca 500 000SEK, även här var orsaken en vattenskada som inträffade 2012. En hyreslägenhet i V9 har totalrenoverats efter att den tidigare hyresgästen flyttat ut, den var oerhört nedsliten. Obligatorisk ventilations kontroll(OVK) har genomförts i V9/V11, i många lägenheter var det ett alltför lågt luftflöde. Arbeten pågick/pågår med att justera detta och kommer att avslutas under 2014 med ett förhoppningsvis godkänd OVK. Avslutningsvis har föreningen köpt in en ny traktor för bl a snöröjning i egen regi.
- 2012 Stamrenovering med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler. Uppstart av projektet energilager. Renovering av toaletter och ytskikt hos tandläkarpraktiken i V9. Modernisering av hyreslägenheter på Brommavägen 6 i samband med uppkommen vattenskada. Renovering av 3 badrum i hyreslägenheter, nu är samtliga hyreslägenheters badrum renoverade. Utbyggnad av bricksystem till cykelförråd/barnvagnsrum.
- 2011 Stamspolning
Förbättring av hissmaskineriet
- 2010 Uppgraderat lekplatsen
Renovering av trapphus
- 2009 Tätning av tak, Brommavägen
Ventilation i garage
Påfyllning av jord, sand på gården
Nya skorstenspipor, rökgasfläktar
- 2007 Installation av eget bredbandsnät
- 2006 Byte av radiatorventiler
Ventilation och värmepumpar
Upprustning av tvättstugor

X

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbytet med tillhörande utmaningar med Mockfjärds underleverantör Styrkegruppen har varit den mest tidskrävande aktiviteten efter sommaren. Kraftiga kvalitetsbrister i utfört arbete toppat med att Styrkegruppen framkallat asbestkontaminering i undercentralen ledde till omfattande saneringsarbeten främst nere i undercentralen. Mängder med saker fick kastas vilket i sig var bra men det fanns filter mm som vi önskat behålla men som fördärvades. Mockfjärd har under hösten sagt upp sitt samarbete med Styrkegruppen och ny montagefirma tar vi efter årsskiftet.

Det andra jobbet av lite större karaktär var byte av tak på Brommavägen, det har å andra sidan fungerat perfekt.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 168 st. Under året har 8 st. tillkommit samt 8 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 168 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, sen 2016-04-01.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (kr)	94 343	87 154	87 003	87 570	91 750
Resultat efter fin. poster (kr)	-2 171,5	-6 570,4	228	-1 538	-2 458
Soliditet (%)	97,7	98,4	97,9	98,4	98,2
Balansomslutning	1 054 977	1 049 601	1 133 870	1 125 830	1 016 880

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid						
årets ingång	25 059 029	98 594 483	1 570 477	-21 243 111	-657 041	103 323 837
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			264 408	-264 408		
Balanseras i ny räkning				-657 041	657 041	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-217 151	-217 151
Belopp vid						
årets utgång	25 059 029	98 594 483	1 834 885	-22 164 560	-217 151	
			125 488 397	-22 381 710		103 106 687

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-22 164 560
Årets resultat	-217 150
	<u>-22 381 710</u>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-632 396
Avsättning till yttre fond enl stadgar	829 533
Balanserat resultat	<u>-22 578 847</u>
	<u>-22 381 710</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	9 434 280	8 715 364
Övriga rörelseintäkter	3	310 808	66 693
		<u>9 745 088</u>	<u>8 782 057</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 898 815	-6 422 449
Övriga externa kostnader	5	-175 756	-67 571
Personalkostnader och arvoden	6	-547 443	-568 009
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 362 544	-2 412 289
Rörelseresultat		<u>-239 471</u>	<u>-688 261</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 237	31 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		83	-
Resultat efter finansiella poster		<u>-217 151</u>	<u>-657 041</u>
Resultat före skatt		<u>-217 151</u>	<u>-657 041</u>
Årets resultat		<u>-217 151</u>	<u>-657 041</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	89 880 652	87 775 827
Inventarier, maskiner och installationer	8	697 849	814 855
		<u>90 578 501</u>	<u>88 590 682</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	4 560 000	4 560 000
		<u>4 564 000</u>	<u>4 564 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>95 142 501</u>	<u>93 154 682</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	3 757
Övriga fordringar	10	4 514 682	3 232 068
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		238 613	226 647
		<u>4 753 295</u>	<u>3 462 472</u>
Kassa och bank	11	5 601 931	8 342 910
Summa omsättningstillgångar		<u>10 355 226</u>	<u>11 805 382</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>105 497 727</u>	<u>104 960 064</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 834 885	1 570 477
Medlemsinsatser		123 653 512	123 653 512
		<u>125 488 397</u>	<u>125 223 989</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 164 560	-21 243 111
Årets resultat		-217 151	-657 041
		<u>-22 381 711</u>	<u>-21 900 152</u>
Summa eget kapital		<u>103 106 686</u>	<u>103 323 837</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 117 255	300 703
Skatteskulder		55 259	53 391
Övriga skulder	12	58 881	128 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 159 646	1 153 178
		<u>2 391 041</u>	<u>1 636 227</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>105 497 727</u>	<u>104 960 064</u>

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde.

Där behov föreligger har anläggningstillgångarna delats upp på komponenter. Komponenterna skrivs sedan av över bedömd nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

X

Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnadskomponenter	
- Byggnad/Stomme	1,0
- EI	2,5
- Fasad, Portar & Balkong	2,0 - 5,0
- Gård	2,5 - 5,0
- Hissar	5
- Renovering stomme	2,0 - 5,0
- Tak	2,0 - 2,5
- Tvättstuga	5 - 10
- Värme	2,5 - 10
- Ventilation	2,5
- VVS	3,33 - 5,0
Markanläggning	2,5 - 3,3
Maskiner	5
Inventarier	10 - 20
Installationer	10

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	3 760 349	3 269 791
Hyror	5 623 739	5 407 845
Kabel-TV/Bredband	22 440	20 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 514	17 288
Övriga hyresintäkter	2 238	-
Summa	9 434 280	8 715 364

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Gemensamhetslokal	22 800	31 050
Försäkringsersättning	248 834	5 085
Övriga rörelseintäkter	39 174	30 578
	310 808	66 713

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	398 699	352 906
Städning	298 358	274 695
Tillsyn, besiktning, kontroller	71 326	75 643
Trädgårdsskötsel	9 889	17 120
Reparationer	1 110 391	1 188 033
Ei	1 511 908	1 425 485
Vatten	215 392	190 426
Sophämtning	173 572	223 032
Försäkringspremie	373 324	358 361
Fastighetsavgift bostäder	244 590	235 848
Fastighetsskatt lokaler	255 110	255 110
Övriga fastighetskostnader	179 681	116 738
Kabel-tv/Bredband/IT	409 583	410 322
Förvaltningsarvode ekonomi	296 560	290 472
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	7 978	9 592
Panter och överlåtelser	27 639	13 938
Förvaltningsarvode teknik	240 804	174 211
Teknisk förvaltning utöver avtal	43 530	36 211
Juridiska åtgärder	357 537	163 191
Övriga externa tjänster	40 548	45 990
	6 266 419	5 857 324
Underhåll		
Bostäder	14 375	-
Installationer	-	123 882
Värme	128 492	-
Ventilation	-	31 532
Byggnad	477 529	-
Fasader	12 000	-
Fönster	-	45 539
Parkeringsplatser	-	53 200
Övrigt	-	310 972
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 898 815	6 422 449

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Porto / Telefon	16 082	12 627
Konsultarvode	101 292	24 866
Revisionarvode	58 382	30 078
Summa	175 756	67 571

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	313 843	309 280
Löner	140 277	164 295
Sociala kostnader	93 323	94 434
	547 443	568 009

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 330 359	38 330 359
-Ombyggnad	75 882 173	74 009 484
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
Nyanskaffning ombyggnad	4 350 363	1 872 688
	135 936 705	131 586 341
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-43 810 515	-41 515 451
-Årets avskrivning enligt plan	-2 245 538	-2 295 063
	-46 056 053	-43 810 514
Redovisat värde vid årets slut	89 880 652	87 775 827

Taxeringsvärde

Byggnader	148 600 000	148 600 000
Mark	127 911 000	127 911 000
	276 511 000	276 511 000
Bostäder	251 000 000	251 000 000
Lokaler	25 511 000	25 511 000
	276 511 000	276 511 000

X

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 122 100	2 122 100
-Nyanskaffningar		-
	<u>2 122 100</u>	<u>2 122 100</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 307 245	-1 307 245
-Årets avskrivning	-117 006	
	<u>-1 424 251</u>	<u>-1 307 245</u>
Redovisat värde vid årets slut	697 849	814 855

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
O2 El Ekonomisk Förening		
540 st Vindandelar à 6 700 kr	3 618 000	3 618 000
100 st Vindandelar à 5 500 kr övertagna under 2013	550 000	550 000
80 st Vindandelar à 4 900 kr övertagna under 2016	<u>392 000</u>	<u>392 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 560 000	4 560 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	4 308 473	2 963 113
Skattekonto	205 066	192 000
Övrigt	<u>1 143</u>	<u>76 955</u>
	4 514 682	3 232 068

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	11 804	17 465
SHB	293 743	3 050 162
SBAB	<u>5 296 384</u>	<u>5 275 283</u>
	5 601 931	8 342 910

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Moms	54 981	122 499
Fastighetsägarna Service Stockholm AB, aviavgift	3 900	2 820
Övriga skulder	<u>-</u>	<u>3 636</u>
	58 881	128 955

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	90 500 000	90 500 000
	90 500 000	90 500 000
Summa ställda säkerheter	90 500 000	90 500 000

Eventalförpliktelser

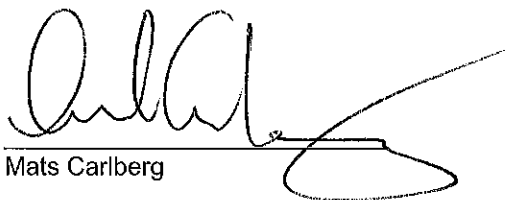
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

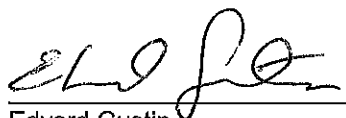
Stockholm 28/2 2018



Bo Benson



Mats Carlberg



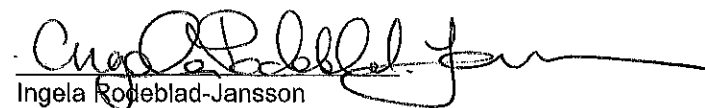
Edvard Gustin



Gunnel Kroon

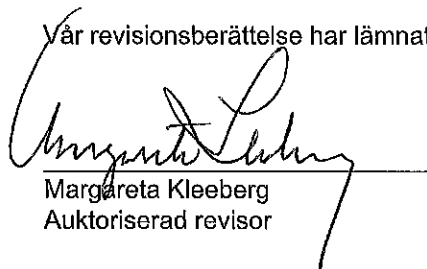


Bengt Lundin



Ingela Rodeblad-Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/3 2018



Margareta Kleeberg
Auktoriserad revisor



Anders Nilsson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dikten 2
Org.nr. 716421-6272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dikten 2 för år 2017.

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 2017 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 god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Dikten 2 för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

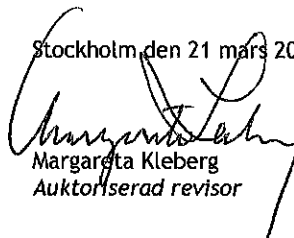
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

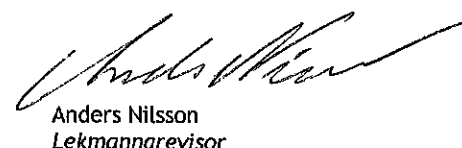
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Stockholm den 21 mars 2018


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Anders Nilsson
Lekmannarevisor

Om ombud, fullmakt mm

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet skall förete en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller i högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevittnad.

Vem kan vara ombud

Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara ombud. Om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registeringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t ex ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte förete fullmakt.

FULLMAKT

för

att vid föreningstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min

namnteckning

Förening Brf Dikten 2

Lägenhet nr _____