

**Brf. Dikten 2**

# Årsredovisning 2019





***Kallelse till  
ordinarie föreningsstämma i Brf Dikten 2  
onsdagen den 24 juni 2020 kl. 19.00***

***OBS! Plats: Ekensbergskyrkan, Parkvägen 1, Solna***

---

***Dagordning***

1. Stämmans öppnande.
2. Val av stämмоordförande.
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
4. Godkännande av dagordning.
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 a-k. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorsuppleant.
16. Val av valberedning.
- 17 a-n. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.  
Proposition – Utbyte och uppgradering av passersystem.  
Motion nr 1 – Laddboxar i garage  
Motion nr 2 – Uppsättning av ladd stationer  
Motion nr 3 – Byte av all belysning i fastigheten till LED  
Motion nr 4 – Hyror  
Motion nr 5 – Ekonomi och fastighet  
Motion nr 6 – Styrelsearbete  
Motion nr 7 – Parkering  
Motion nr 8 – Bastuenkät (2 motioner)  
Motion nr 9 – Loggbok  
Motion nr 10 – Begränsningar av uthyrd p-platser/hushåll  
Motion nr 11 – Utbildning  
Motion nr 12 – Bastu (Se motion nr 8)
18. Stämmans avslutande.

***Välkomna!***

*Styrelsen  
Bostadsrättsföreningen Dikten 2*



Årsredovisning för

# Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

## 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 2018-04-17 hos Bolagsverket.

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)
171	lägenheter, bostadsrätt	13 466,5
13	lägenheter, hyresrätt	1 263
65	lokaler, hyresrätt	6713

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-13. På stämman deltog 57 medlemmar + 2 giltiga fullmakter = totalt 59 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma ägde rum 2019-09-17. På extra stämman deltog 77 medlemmar + 15 giltiga fullmakter = totalt 92 röstberättigade medlemmar

Under perioden mellan ordinarie stämma och extra stämma har styrelsen har utgjorts av:

Cecilia Benne	Ordförande
Ingela Rodeblad - Jansson	Ledamot
Gunnel Kroon	Ledamot
Mats Carlberg	Ledamot
Bosse Alenius	Ledamot
Kawa Wandt	Ledamot
Lisa Höglund	Ledamot
Fredrik Smedberg	Ledamot



Jean Silverörn	Suppleant
Annie Roosaar Winqvist	Suppleant
Tina Saemian	Suppleant

Från extrastämman har styrelsen utgjorts av

Mats Carlberg	Ordförande
Ingela Rodeblad - Jansson	Ledamot
Gunnel Kroon	Ledamot
Bosse Alenius	Ledamot
Annie Roosaar Winqvist	Ledamot

Jean Silverörn	Suppleant
Cecilia Benne	Suppleant
Marcus Elffors	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnel Kroon, Ingela Rodeblad – Jansson, Annie Roosaar Winqvist, Bosse Alenius, Mats Carlberg, Jean Silverörn, Cecilia Benne och Marcus Elffors. Orsaken är att samtliga ovan valdes fram till ordinarie stämma våren 2020.

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, Justinas Galentas som revisorsuppleant vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Stefan Bolin sammankallande, Anette Lindberg, Håkan Hedqvist och Marcus Ridderheim.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2019	Asbestsanering och åter isolering av ca 2600 rörböjar i allmänna utrymmen och lokaler. Installerat ett extra tilluftsdon bakom element i samtliga lägenheter (förutom 2:orna med franska balkonger) vilket gjort att vi nu har en godkänd OVK. Vi har genomfört en stamventilsinjustering för att säkra upp rätt flöde till elementen. Branddörrarna på våningsplanen i v9/v11 har fått rökdetektorer installerade, står nu öppna och stängs vid brand. Det ger mindre slitage på dörrar och gångjärn, vi kan då undvika kostsamma reparationer. Nya porttelefoner är installerade.
2018	Nya stentrappor upp till innergård, inklusive värmeslingor, från Virebergsvägen och Brommavägen. Fönsterbytet som påbörjades under 2017 slutfördes hösten 2018. Ytterligare några träd på gården har fått permanent belysning. Ventilation på Brommavägens tak har fått nya huvar för att undvika att det kommer in regn/snö.
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 böjar 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 energi lager. 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 ventilationskontroll (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 Stamreovering med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler.  
Uppstart av projektet energi lager.  
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



**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Utöver det som beskrivs i föregående kapitel har vi under året bytt bredbandsleverantör till Stockholms Stadsnät, ett byte som gav oss bättre prestanda till en lägre kostnad.

En tråkig men ändå väsentlig händelse är att styrelsen tvingades att kalla till en extra föreningsstämma p g a samarbetsproblem inom styrelsen. Under februari månad fick vi ett pumphaveri i vår undercentral som gjorde att vi under några veckor hade brist på varmvatten och lite ljumma element. Några styrelsemedlemmar som var ordinarie ledamöter under sommaren 2019 har blivit polisanmälda för misstanke om brott mot Lagen om ekonomisk förening. Orsaken sägs vara en utebliven eller felaktig kallelse till ett styrelsemöte. Polisförhör genomfördes under februari 2020, något utslag är ännu ej känt.

**Medlemsinformation**

Vid årets början var antalet medlemmar 168. Under året har 14 tillkommit samt 11 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 171.

**Förvaltning**

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

**Flerårsöversikt**

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i Tkr 2015-12-31
Nettoomsättning	9 433	9421	9 434	8 715	8 700
Resultat efter finansiella poster	-988	-542	-217	-657	228
Soliditet %	98,6	98,6	97,7	98,4	97,9
Balansomslutning	117 049	110 497	105 497	104 965	113 387

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 926 549	104 081 963	2 032 022	-22 578 847	-542 683	108 919 004
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			349 533	-349 533		
Balanseras i ny räkning				-542 683	542 683	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	400 019	7 069 981				7 470 000
Årets resultat					-987 953	-987 953
<b>Belopp vid årets årets utgång</b>	<b>26 326 568</b>	<b>111 151 944</b>	<b>2 381 555</b>	<b>-23 471 063</b>	<b>-987 953</b>	<b>115 401 051</b>

**Resultatdisposition**

*Belopp i kr*

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-23 471 063
Årets resultat	-987 953
	<hr/>
	-24 459 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-1 200 277
Avsättning till yttre fond enl stadgar	1 134 498
Balanserat resultat	-24 393 237
	<hr/>
	-24 459 016

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	9 432 858	9 421 288
Övriga rörelseintäkter	3	1 617 501	1 818 419
		<u>11 050 359</u>	<u>11 239 707</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-8 506 722	-8 359 136
Övriga externa kostnader	5	-215 305	-321 883
Personalkostnader och arvoden	6	-738 505	-659 804
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 588 822</u>	<u>-2 453 304</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-998 996</b>	<b>-554 420</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 293	13 127
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-250</u>	<u>-1 390</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-987 953</b>	<b>-542 683</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-987 953</b>	<b>-542 683</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-987 953</b>	<b>-542 683</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	7	95 886 455	94 856 083
Inventarier, maskiner och installationer	8	654 869	582 361
		<u>96 541 324</u>	<u>95 438 444</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	4 920 500	4 560 000
		<u>4 924 500</u>	<u>4 564 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>101 465 824</u>	<u>100 002 444</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		68 798	121 538
Övriga fordringar	10	653 742	2 534 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 415	259 184
		<u>1 012 955</u>	<u>2 915 244</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	14 570 119	7 579 309
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>15 583 074</u>	<u>10 494 553</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>117 048 898</u>	<u>110 496 997</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 381 555	2 032 022
Medlemsinsatser		137 478 512	130 008 512
		<u>139 860 067</u>	<u>132 040 534</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 471 063	-22 578 847
Årets resultat		-987 953	-542 683
		<u>-24 459 016</u>	<u>-23 121 530</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>115 401 051</u>	<u>108 919 004</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		752 303	453 372
Skatteskulder		23 927	8 756
Övriga skulder	12	22 409	62 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		849 208	1 053 498
		<u>1 647 847</u>	<u>1 577 993</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>117 048 898</u>	<u>110 496 997</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, uträngeras 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. ✂

### Avskrivningar

Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Byggnadskomponenter	
- Byggnad/Stomme	1,0
- El	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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 816 480	3 784 416
Hyror	5 539 233	5 568 626
Kabel-TV/Bredband	22 040	22 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 146	23 843
Övriga hyresintäkter	27 959	21 963
<b>Summa</b>	<b>9 432 858</b>	<b>9 421 288</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Gemensamhetslokal	21 900	29 500
Försäkringsersättning	35 337	242 136
Övriga rörelseintäkter	1 560 264	1 546 783
	<b>1 617 501</b>	<b>1 818 419</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetskötsel	146 583	220 666
Städning	291 294	215 854
Tillsyn, besiktning, kontroller	392 544	78 254
Trädgårdsskötsel	17 012	12 320
Reparationer	1 766 092	1 547 335
El	1 670 353	1 733 258
Vatten	199 783	194 675
Sophämtning	302 173	263 299
Försäkringspremie	464 217	414 475
Fastighetsavgift bostäder	256 122	248 682
Fastighetskatt lokaler	271 660	255 110
Övriga fastighetskostnader	226 580	272 394
Kabel-tv/Bredband/IT	415 998	417 510
Förvaltningsarvode ekonomi	312 887	306 227
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	2 049	3 418
Panter och överlåtelse	30 458	27 486
Förvaltningsarvode teknik	241 689	240 804
Teknisk förvaltning utöver avtal	74 190	34 888
Juridiska åtgärder	188 538	168 671
Övriga externa tjänster	36 223	36 775
	<b>7 306 445</b>	<b>6 692 101</b>
<b>Underhåll</b>		
Bostäder	119 468	-
Lokaler	173 197	41 800
Tvättstuga	-	41 929
Värme	84 216	167 503
Ventilation	-	240 951
El	54 719	196 544
Hissar	25 015	-
Tak	189 090	-
Fasader	-	30 966
Garage	74 669	-
Fönster	3 288	-
Övrigt	476 615	947 342
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>8 506 722</b>	<b>8 359 136</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Porto / Telefon	26 654	18 623
Konsultarvode	131 177	243 540
Besiktnings- och utredningskostnader	-	11 786
Revisionarvode	57 474	47 934
<b>Summa</b>	<b>215 305</b>	<b>321 883</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### *Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader*

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	428 100	318 260
Löner	192 300	229 450
Sociala kostnader	118 105	112 094
	<b>738 505</b>	<b>659 804</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 330 359	38 330 359
-Ombyggnad	87 545 783	80 232 536
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
-Nyanskaffning byggnad		
Asbetsanering	1 430 718	
-Nyanskaffning ombyggnad:		7 313 246
Fönster ventiler	639 065	
Fönsterbyte	879 502	
Branddörrstängningskit	332 230	
Balkonginglasning	217 604	
	146 749 071	143 249 951
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 393 869	-46 056 053
-Årets avskrivning enligt plan	-2 468 747	-2 337 815
	-50 862 616	-48 393 868
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>95 886 455</b>	<b>94 856 083</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	169 800 000	148 600 000
Mark	208 366 000	127 911 000
	<b>378 166 000</b>	<b>276 511 000</b>

10

Bostäder	351 000 000	251 000 000
Lokaler	27 166 000	25 511 000
	<b>378 166 000</b>	<b>276 511 000</b>

### Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 122 100	2 122 100
-Nyanskaffning tvättmaskin	50 000	-
-Nyanskaffning Säkerhetsintegrering	142 583	
	<b>2 314 683</b>	<b>2 122 100</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 539 739	-1 424 251
-Årets avskrivning	-120 075	-115 488
	<b>-1 659 814</b>	<b>-1 539 739</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>654 869</b>	<b>582 361</b>

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
O2 EI 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	392 000	392 000
55 st Vindandelar à 3000 kr övertagna under 2019	165 000	
52 st Vindandelar à 2700kr övertagna under 2019	140 400	
19 st Vindandelar à 2900 kr övertagna under 2019	55 100	
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 920 500</b>	<b>4 560 000</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	431 730	2 336 659
Skattekonto	184 381	191 456
Momsfordran	16 341	-
Övrigt	21 290	6 407
	<b>653 742</b>	<b>2 534 522</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Kassa	3 909	9 536
SHB	7 246 142	5 260 619
SBAB	3 320 069	2 309 154
Placeringskonto	3 999 999	-
	<b>14 570 119</b>	<b>7 579 309</b>

## Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Moms	-	57 080
Fastighetsägarna Service Stockholm AB, aviavgift	2 340	-
Övriga skulder	20 069	5 287
	<u>22 409</u>	<u>62 367</u>

## Övriga noter

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	-	90 500 000
	-	90 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>-</b>	<b>90 500 000</b>

Summa ställda säkerheter är noll, 40 500 000 finns i ägararkivet i pantbrevssystemet och 50 000 000 i eget förvar.

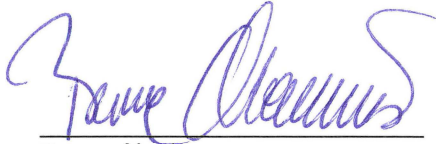
#### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

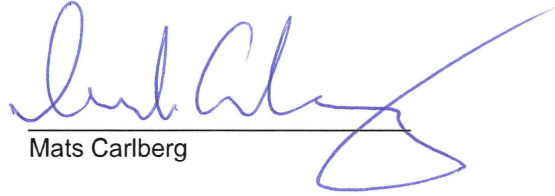


## Underskrifter

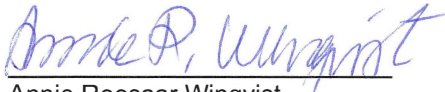
Stockholm 17 / 3 2020



Bosse Alenius



Mats Carlberg



Annie Roosaar Winqvist

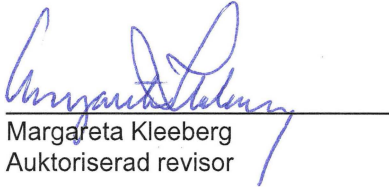


Gunnel Kroon



Ingela Rodeblad-Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2020



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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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. Risken 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, förfälskning, 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 att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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. X



## 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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. Vårt 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

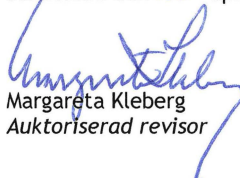
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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.

### Anmärkning

Som framgår av förvaltningsberättelsen har några av styrelsens medlemmar polisanmälts för misstanke om brott mot Lagen om ekonomisk förening. Orsaken till anmälan sågs vara en utebliven eller felaktig kallelse till ett styrelsemöte.

Styrelsen har fattat ett beslut 2019-07-02 om att tillåta att en medlem får göra en renovering av dennes bostadsrätt. Föreningens stadgar anger att en ombyggnad som omfattar bärande vägg, ventilation/avlopp ska godkännas av styrelsen. Stadgarna anger vidare att styrelsen får endast vägra tillstånd om åtgärden är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen eller annan medlem. Stadgarna anger även att bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Stadgarna anger slutligen att förändringar alltid ska utföras på ett fackmannamässigt sätt. Majoriteten av styrelsens ledamöter ansåg att det brådskade att fatta beslut i frågan, varvid fem av totalt åtta ledamöter biföll att renoveringen skulle få genomföras, två ledamöter återkopplade inte i frågan och en ansåg att beslutet kunde anstå till nästa ordinarie styrelsemöte. Samtliga ledamöter hade inför fattande av beslutet fått ta del av beslutsunderlaget som av styrelsens majoritet ansågs vara tillräckligt för att kunna fatta ett beslut. Processen som föranledde beslutet har dock inte följt stadgarnas regler för kallelse till styrelsemöte vilket är bakgrunden till denna anmärkning. Huruvida styrelsen begått ett brott i samband med fattande av beslutet eller ej är en komplicerad juridisk fråga som vid tidpunkten för avgivande av revisionsberättelsen är föremål för utredning av åklagare.

Stockholm den 20 april 2020

  
Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

  
Anders Nilsson  
Lekmannarevisor



# Ordlista

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**AVSÄTTNINGAR** är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

**BALANSRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**EGET KAPITAL** är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

**FASTIGHET** är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

**FÖRENINGSTÄMMAN** är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER** är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER** är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN** är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

## PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

**UNDERHÅLLSPLAN** Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

**REPARATIONER** Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpare underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpare underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

**RESULTATRÄKNINGEN** visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

**STÄLLDA SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**UPPLUPNA INTÄKTER** är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

**UPPLUPNA KOSTNADER** är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

**ÅRSAVGIFT** är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

**ÅRSREDOVISNING** är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

**SPAR DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!**



Årsredovisning 2019