

Brf Dikten 2



Årsredovisning 2018



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

Tid: Måndagen den 13 maj 2019 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. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
Motion nr 1 – Solceller
Motion nr 2 – Ökat styrelsearvode
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 6 maj 2019.

Välkomna!

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Dikten 2

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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)
170	lägenheter, bostadsrätt	13320,5
16	lägenheter, hyresrätt	1409
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 2018-04-17. På stämman deltog 60 medlemmar + 4 giltiga fullmakter = totalt 64 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Mats Carlberg
Ingela Rodeblad - Jansson
Gunnel Kroon
Peter Holstad
Bo Alenius
Edvard Gustin

Ordförande
Sekreterare
Ledamot
Ledamot (t o m November, avflyttat)
Ledamot
Ledamot

Bengt Lundin
Cecilia Benne

Suppleant
Suppleant



I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnel Kroon, Mats Carlberg och Edvard Gustin.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Margareta Kleberg, auktoriserad revisor och Anders Nilsson, internrevisor, Ann Bolin 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
2018	Nya platsbyggda trappor upp till innergården, 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 på grund av 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 OKV. 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

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 168 st. Under året har föreningen sålt två hyreslägenheter, 10 medlemmar har avflyttat vilket gör att vi har 10 nya medlemmar. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 170 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. ✓

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp tkr 2014-12-31
Nettoomsättning	9 421	9 434	8 715	8 700	8 757
Resultat efter finansiella poster	-542	- 217	-657	228	-153
Soliditet %	98,6	97,7	98,4	97,9	98,4
Balansomslutning	110 497	105 497	104 965	113 387	112 583

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	25 059 029	98 594 483	1 834 885	-22 164 560	-217 151	103 106 687
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			197 137	-197 137		
Balanseras i ny räkning				-217 150	217 151	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	867 520	5 487 480				6 355 000
Årets resultat					-542 683	-542 683
Belopp vid						
årets utgång	25 926 549	104 081 963	2 032 022	-22 578 847	-542 683	
			132 040 534	-23 121 530		108 919 004

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-22 578 847
Årets resultat	-542 683
	<hr/>
	-23 121 530

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-480 000
Avsättning till yttre fond enl stadgar	829 533
Balanserat resultat	-23 471 063
	<hr/>
	-23 121 530

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	9 421 288	9 434 280
Övriga rörelseintäkter	3	1 818 419	310 808
		<u>11 239 707</u>	<u>9 745 088</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-8 359 136	-6 898 815
Övriga externa kostnader	5	-321 883	-175 756
Personalkostnader och arvoden	6	-659 804	-547 443
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 453 304</u>	<u>-2 362 544</u>
Rörelseresultat		-554 420	-239 471
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 127	22 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 390</u>	<u>83</u>
Resultat efter finansiella poster		-542 683	-217 151
Resultat före skatt		-542 683	-217 151
Årets resultat		-542 683	-217 151

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	94 856 083	89 880 652
Inventarier, maskiner och installationer	8	582 361	697 849
		<u>95 438 444</u>	<u>90 578 501</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>100 002 444</u>	<u>95 142 501</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		121 538	-
Övriga fordringar	10	2 534 522	4 514 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		259 184	238 613
		<u>2 915 244</u>	<u>4 753 295</u>
Kassa och bank	11	7 579 309	5 601 931
Summa omsättningstillgångar		<u>10 494 553</u>	<u>10 355 226</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>110 496 997</u>	<u>105 497 727</u>

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 032 022	1 834 885
Medlemsinsatser		130 008 512	123 653 512
		<u>132 040 534</u>	<u>125 488 397</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-22 578 847	-22 164 560
Årets resultat		-542 683	-217 151
		<u>-23 121 530</u>	<u>-22 381 711</u>
Summa eget kapital		<u>108 919 004</u>	<u>103 106 686</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		453 372	1 117 255
Skatteskulder		8 756	55 259
Övriga skulder	12	62 367	58 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 053 498	1 159 646
		<u>1 577 993</u>	<u>2 391 041</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>110 496 997</u>	<u>105 497 727</u>



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, uttrangeras 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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 784 416	3 760 349
Hyrer	5 568 626	5 623 739
Kabel-TV/Bredband	22 440	22 440
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	23 843	25 514
Övriga hyresintäkter	21 963	2 238
Summa	9 421 288	9 434 280

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Gemensamhetslokal	29 500	22 800
Försäkringsersättning	242 136	248 834
Övriga rörelseintäkter	1 546 783	39 174
	1 818 419	310 808

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	220 666	398 699
Städning	215 854	298 358
Tillsyn, besiktning, kontroller	78 254	71 326
Trädgårdsskötsel	12 320	9 889
Reparationer	1 547 335	1 110 391
El	1 733 258	1 511 908
Vatten	194 675	215 392
Sophämtning	263 299	173 572
Försäkringspremie	414 475	373 324
Fastighetsavgift bostäder	248 682	244 590
Fastighetsskatt lokaler	255 110	255 110
Övriga fastighetskostnader	272 394	179 681
Kabel-tv/Bredband/IT	417 510	409 583
Förvaltningsarvode ekonomi	306 227	296 560
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 418	7 978
Panter och överlåtelser	27 486	27 639
Förvaltningsarvode teknik	240 804	240 804
Teknisk förvaltning utöver avtal	34 888	43 530
Juridiska åtgärder	168 671	357 537
Övriga externa tjänster	36 775	40 548
	6 692 101	6 266 419
Underhåll		
Bostäder	-	14 375
Lokaler	41 800	-
Tvättstuga	41 929	-
Värme	167 503	128 492
Ventilation	240 951	-
El	196 544	-
Byggnad	-	477 529
Fasader	30 966	12 000
Övrigt	947 342	-
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	8 359 136	6 898 815

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Porto / Telefon	18 623	16 082
Konsultarvode	243 540	101 292
Besiktning- och utredningskostnader	11 786	-
Revisionarvode	47 934	58 382
Summa	321 883	175 756

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	318 260	313 843
Löner	229 450	140 277
Sociala kostnader	112 094	93 323
	659 804	547 443

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	38 330 359	38 330 359
-Ombyggnad	80 232 536	78 359 847
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
Nyanskaffning ombyggnad	7 313 246	4 350 364
	143 249 951	138 414 380
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-46 056 053	-43 810 515
-Årets avskrivning enligt plan	-2 337 816	-2 245 537
	-48 393 869	-46 056 052
Redovisat värde vid årets slut	94 856 082	92 358 328
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

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 122 100	2 122 100
-Nyanskaffningar		-
	<u>2 122 100</u>	<u>2 122 100</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 424 251	-1 307 245
-Årets avskrivning	-115 488	-117 006
	<u>-1 539 739</u>	<u>-1 424 251</u>
Redovisat värde vid årets slut	582 361	697 849

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
O2 EI Ekonomisk Förening		
540 st Vindandelar á 6 700 kr	3 618 000	3 618 000
100 st Vindandelar á 5 500 kr övertagna under 2013	550 000	550 000
80 st Vindandelar á 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

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	2 336 659	4 308 473
Skattekonto	191 456	205 066
Övrigt	<u>6 407</u>	<u>1 143</u>
	2 534 522	4 514 682

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	9 536	11 804
SHB	5 260 619	293 743
SBAB	<u>2 309 154</u>	<u>5 296 384</u>
	7 579 309	5 601 931

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Moms	57 080	54 981
Fastighetsägarna Service Stockholm AB, aviavgift	-	3 900
Övriga skulder	<u>5 287</u>	<u>-</u>
	62 367	58 881

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>90 500 000</u>	<u>90 500 000</u>
	90 500 000	90 500 000
Summa ställda säkerheter	<u>90 500 000</u>	<u>90 500 000</u>

Eventalförpliktelser

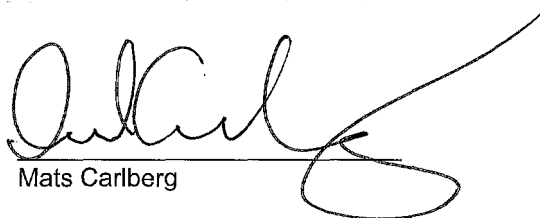
Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

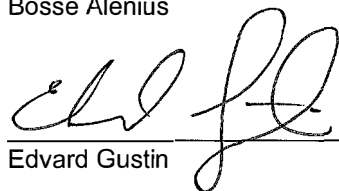
Stockholm 11/14 2019



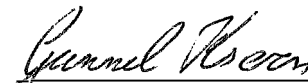
Bosse Alenius



Mats Carlberg



Edvard Gustin



Gunnel Kroon

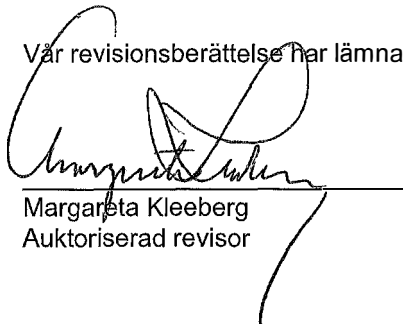


Peter Holstad



Ingela Rodeblad-Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12/14 2019



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 2018.

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 2018 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 revisionsssed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

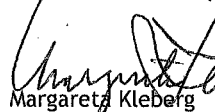
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 12 april 2019


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 bevitnad.

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 föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan och utöva min

namnteckning

Förening Brf Dikten 2

Lägenhet nr _____

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 felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande 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 2018