



Brf. Dikten 2

# Årsredovisning 2022



 SJJN20S6f3-ByrnCS6fn

# Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

## Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

## Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.

## Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

## Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

## Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

## Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

# 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 2022



SJN20S6f3-ByrnCS6fn

Årsredovisning för

# Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Styrelsen för Brf Dikten 2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

## 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. Föreningen har sitt säte i Solna Stad kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Dikten 1 i Solna Stad kommun, omfattande adresserna Virebergsvägen 9,11. Dikten 1 byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Dikten 1 i Solna Stad kommun, omfattande adresserna Virebergsvägen 9,11. Dikten 1 byggdes år 1957. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
174	Lägenheter, bostadsrätt	12 380
12	Lägenheter, hyresrätt	812
65	Lokaler, hyresrätt	5 700
16	Antal p-platser	
64	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-05. På stämman deltog 73 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Andrej Silverörn	Ordförande
Stefan Johansson	Ledamot/Kassör
Steven Wamala	Suppleant
Dennis Wassberg	Ledamot/ Sekreterare
Jean Silverörn	Ledamot
Lars Lindman	Suppleant
Ann Christin Ferm	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Andrej Silverörn och Stefan Johansson.

## Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Anders Nilsson och Margareta Kleberg.

Valberedningen har utgjorts av Agne Nyström och Jacob Forsberg.

## Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	<p>LED-belysning arbete påbörjades planeras efter beslut från stämman -22 om att installera LED i samtliga allmänna utrymmen och i matkällarförråden samt dom små utrymmen byttes det till LED glödlampor, allt detta för att få ner elkostnaden, arbetet påbörjades 2022 och beräknas vara slutfört under Q2-2023.</p> <p>2 pumpar i underhållscentralen Virebergsvägen 11 har bytts ut under 2022 detta är en vanlig sak som ofta händer pga. pumparna går på högvarv, vi har ställt in hela systemet för att pumparna inte skall behöva gå på högvarv hela tiden för att öka livslängden i pumparna.</p> <p>En stor omfattande kabeldragnings av servisekabeln in till Virebergsvägen 9, denna kabel tillgodoser hela huset med el från källaren, kabeln har åtskilliga år på nacken och har börjat läcka olja därav bytet. Arbetet påbörjades av vattenfall 2022 och blev klart Q1 2023.</p> <p>Brommavägens samtliga piskbalkonger har påvisats vara i otroligt dåligt skick, samtliga balkonger har fått en okulär besiktning och golv och uppvik mot vägg är undermålig och är i stort behov av renovering, tätskiktets skick samt mycket bom i golv finnes, 2022 sattes upp ett provisoriskt skydd för vintern och mot vatten och snö, detta bör åtgärdas under 2023.</p> <p>En parkeringsplats på yttre P platser togs ett beslut att göra om en P plats för laddning av EL-bil, en parkeringspool är påbörjad och kommer att kunna bokas och nyttjas av dom som äger en elbil och detta är en utvärdering för att bygga ut till fler P plaster om intresset ökar med El bil, denna P plats beräknas vara klar Q2-2023, detta är en motion som godkänts från tidigare årsstämma.</p> <p>Ett omfattande underhållsarbete av garaget har startats med projektering och planering tillsammans med fastighetsägarnas jurister samt projektledare från Stockholm Betongkonsult och Entreprenad från Innergårdsgruppen detta är från ett beslut som togs på stämman-22, projektet har påbörjats under jan-23 med</p>

etapp 1 som beräknas vara klar under Q2 -2023, etapp 2 beräknas påbörjas under 2024, detta projekt är så pass stort att vi är tvungna att dela upp detta projekt i etapp 1 och etapp 2 då ingår den övre rapen till taxigaraget, LED belysning i garaget, målning av hela garaget, renovering av delar som inte kunde åtgärdas i etapp1

Tvättstugan i Virebergsvägen 9 har fått en ny tvättmaskin

Tvättstuga i Brommavägen har fått en ny tvättmaskin & Torktumlare

- 2021 Renoveringen av föreningens samtliga hissar som påbörjades 2020 har slutförts, samtliga är nu handikappanpassade och moderniserade för att uppfylla lagkrav. Dem som är belägna på V9 samt V11 har även försetts med rökgasevakuering enligt lagkrav. Renovering av fasad på V9 har påbörjats och kommer färdigställas våren 2022. 4 st pumpar i bergvärmeanläggningen har bytts ut. 7 st kondenspumpar i vindsutrymmet har bytts ut.
- 2020 Nytt tak på Virebergsvägen 9, där det gamla plåttaket ersattes med ett nytt papptak. Solpaneler installerade på föreningen samtliga tak. Nya fönster till lokalhyresgästerna på Brommavägen. Ny garageramp med värme ner till garaget Hagbyvägen. Renovering av sockeln Brommavägen. Byte av föreningens samtliga hissar påbörjad 2020 och planeras vara slutförd juni 2021.
- 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 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 tkr, 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	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 hyreslägenheter 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

### Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2023	<p>En vattenskada i Badrum i Virebergsvägen 11 från en gammal brunn och stammarna ner till boende under boende har tagit stor skada, föreningen har blivit ålagd att riva och torkning pga stammen ligger på föreningsåtagande, detta startade i feb-23 beräknas vara klart och åtgärdats Q2-23</p> <p>LED belysningen klar under Q2-23</p> <p>PISKBALKONGER måste åtgärdas under 2023</p> <p>Övriga planerade underhåll under 2023: Byte av garageramp Byte av värmväxlar Uteplats med marksten, gräs, buskar och träd</p>

## Årsavgifter

Ingen avgiftsändring/ höjning planerad i närtid.

## Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 253 st och vid årets slut var antalet medlemmar 249 st.

## Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Lokalvård	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Elkostnaderna har ökat drastiskt under 2022. Arbetet med byte av samtliga LED-belysningar i allmänna utrymmen pågår, klart 2023.

Elslingorna är avstängda på båda trapporna upp till gården och ner till garagedfarten för att spara el, då elkostnaderna skenat.

Föreningens nya parkeringspolicy implementeras under 2023.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Ett lån på 15 miljoner kronor har tagits för att finansiera etapp 1 och 2 garagerenovering.

**Flerårsöversikt**

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i Tkr 2018-12-31
Nettoomsättning	10 127	9 815	9 443	9 433	9 421
Resultat efter finansiella poster	-2 731	-1 043	-526	-988	-542
Soliditet %	97,1	97,1	98,3	98,6	98,6

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 475 590	115 002 922	2 576 110	-25 179 654	-1 042 959	117 832 009
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-664 413	664 413		
Balanseras i ny räkning				-1 042 959	1 042 959	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	248 102	4 151 898				4 400 000
Årets resultat					-2 730 589	-2 730 589
<b>Belopp vid årets årets utgång</b>	<b>26 723 692</b>	<b>119 154 820</b>	<b>1 911 697</b>	<b>-25 558 200</b>	<b>-2 730 589</b>	<b>119 501 420</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-25 558 200
Årets resultat	<u>-2 730 589</u>
	-28 288 789

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-657 581
Avsättning till yttre fond enl stadgar (0,3% av taxeringsvärde)	1 326 000
Balanserat resultat	<u>-28 957 208</u>
	-28 288 789

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 127 404	9 814 893
Övriga rörelseintäkter	3	162 400	1 807 018
		<u>10 289 804</u>	<u>11 621 911</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftskostnader	5	-7 972 650	-8 381 226
Övriga externa kostnader	6	-195 928	-270 038
Personalkostnader och arvoden	7	-901 959	-927 560
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 698 260	-3 098 468
Övriga rörelsekostnader	4	-1 295 963	-
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-2 774 956</u>	<u>-1 055 381</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		44 427	19 855
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60	-7 433
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-2 730 589</u>	<u>-1 042 959</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-2 730 589</u>	<u>-1 042 959</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-2 730 589</u>	<u>-1 042 959</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	103 893 844	104 551 470
Inventarier, maskiner och installationer	9	<u>307 655</u>	<u>385 372</u>
		104 201 499	104 936 842
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	<u>4 920 500</u>	<u>4 920 500</u>
		4 924 500	4 924 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>109 125 999</u>	<u>109 861 342</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 692	54 062
Övriga fordringar	11	2 523 766	1 253 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>737 363</u>	<u>197 825</u>
		3 309 821	1 505 844
<i>Kassa och bank</i>	12	10 608 642	9 973 701
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>13 918 463</u>	<u>11 479 545</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>123 044 462</u>	<u>121 340 887</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		1 911 697	2 576 110
Medlemsinsatser		145 878 512	141 478 512
		147 790 209	144 054 622
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-25 558 200	-25 179 654
Årets resultat		-2 730 589	-1 042 959
		-28 288 789	-26 222 613
<b>Summa eget kapital</b>		119 501 420	117 832 009
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 904 407	2 267 456
Skatteskulder		55 237	35 054
Övriga skulder	13	64 400	161 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 518 998	1 044 922
		3 543 042	3 508 878
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		123 044 462	121 340 887



## 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 20,6 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.

### 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 874 883	3 855 451
Hyror	6 188 636	5 892 492
Kabel-TV/Bredband	14 040	15 240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 105	25 190
Övriga hyresintäkter	12 740	26 520
<b>Summa</b>	<b>10 127 404</b>	<b>9 814 893</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Gemensamhetslokal	32 150	17 470
Statliga bidrag		1 753 739
Övriga rörelseintäkter	115 702	35 809
	<b>147 852</b>	<b>1 807 018</b>

### Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förlust på avyttring inventarier	1 295 963	
<b>Summa</b>	<b>1 295 963</b>	

Övriga rörelsekostnader avser utrantering av fastighetskomponenter som ersatts av nya investeringar.

## Not 5 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	872 314	715 168
Städning	245 359	259 629
Tillsyn, besiktning, kontroller	57 797	64 525
Trädgårdsskötsel	9 998	2 932
Snöröjning	2 989	
Reparationer	1 001 365	1 098 074
El	2 379 823	1 648 828
Vatten	204 145	194 573
Sophämtning	381 299	418 276
Försäkringspremie	309 746	291 887
Fastighetsavgift bostäder	282 534	271 374
Fastighetsskatt lokaler	290 000	271 660
Övriga fastighetskostnader	132 874	244 322
Kabel-tv/Bredband/IT	161 533	151 415
Förvaltningsarvode ekonomi	281 712	332 585
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	36 756	23 562
Panter och överlåtelser	46 801	26 982
Förvaltningsarvode teknik	250 148	251 636
Teknisk förvaltning utöver avtal	44 635	62 406
Juridiska åtgärder	273 671	216 449
Övriga externa tjänster	49 570	36 033
	<u>7 315 069</u>	<u>6 582 316</u>
<b>Underhåll</b>		
Lokaler	23 824	72 784
Gemensamma utrymmen	41 682	181 151
Tvättstuga		41 840
Installationer	129 031	
VA/Sanitet		247 618
Värme	21 474	
Ventilation	176 387	
Hissar		37 546
Lås	3 145	4 727
Fasader	71 078	149 367
Solceller	60 301	
Undercentral	130 659	1 063 877
	<u>7 972 650</u>	<u>8 381 226</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<b>7 972 650</b>	<b>8 381 226</b>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Porto / Telefon	34 843	66 193
Konsultarvode	57 708	128 372
Besiktning- och utredningskostnader		5 670
Revisionarvode	103 377	69 803
<b>Summa</b>	<u><b>195 928</b></u>	<u><b>270 038</b></u>

## Not 7 Personalkostnader och arvoden

### *Medelantalet anställda*

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	483 000	466 350
Uppdragsersättning	244 987	311 298
Sociala kostnader	173 972	149 912
	<b>901 959</b>	<b>927 560</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 124 981	40 124 981
-Ombyggnad	102 102 150	93 556 599
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 070	5 477 071
-Nyanskaffning byggnad		
Hissmodernisering		8 170 074
Pågående garagerenovering	814 615	-
Pågående renovering garagestammar	185 512	-
Pågående ombyggnad Brandskydd, Aptus, Garage	2 258 756	1 671 441
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	162 859 823	160 896 905
-Vid årets början	-56 345 435	-53 381 716
-Årets avskrivning enligt plan	-2 620 544	-2 963 719
	<b>-58 965 979</b>	<b>-56 345 435</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>103 893 844</b>	<b>104 551 470</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	180 000 000	169 800 000
Mark	262 000 000	208 366 000
	<b>442 000 000</b>	<b>378 166 000</b>
Bostäder	413 000 000	351 000 000
Lokaler	29 000 000	27 166 000
	<b>442 000 000</b>	<b>378 166 000</b>

## Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 314 683	2 314 683
-Nyanskaffning tvättmaskin		
	<u>2 314 683</u>	<u>2 314 683</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 929 311	-1 794 562
-Årets avskrivning	-77 717	-134 749
	<u>-2 007 028</u>	<u>-1 929 311</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>307 655</b>	<b>385 372</b>

## Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
O2 El 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	392 000	392 000
55 st Vindandelar á 3000 kr övertagna under 2019	165 000	165 000
52 st Vindandelar á 2700kr övertagna under 2019	140 400	140 400
19 st Vindandelar á 2900 kr övertagna under 2019	55 100	55 100
	<u>4 920 500</u>	<u>4 920 500</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 920 500</b>	<b>4 920 500</b>

## Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	2 308 480	917 809
Skattekonto	215 286	336 148
	<u>2 523 766</u>	<u>1 253 957</u>

## Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SHB	1 809 631	5 582 859
SBAB	8 799 011	4 390 842
	<u>10 608 642</u>	<u>9 973 701</u>

## Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	64 400	161 446
	<u>64 400</u>	<u>161 446</u>

## Övriga noter

## Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	_____ -	_____ -
	_____ -	_____ -
<b>Summa ställda säkerheter</b>	_____ -	_____ -
Summa ställda säkerheter är noll, 90 500 000 finns i ägararkivet		

### Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

## Underskrifter

Stockholm /2023

Andrej Silverörn  
Styrelseordförande

Jean Silverörn  
Styrelseledamot

Dennis Wassberg  
Styrelseledamot

Stefan Johansson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor

Anders Nilsson  
Intern revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
19.04.2023 18:39

SENT BY OWNER:  
Aliana Khaled · 19.04.2023 13:21

DOCUMENT ID:  
ByrnCS6fn

ENVELOPE ID:  
S.JN20S6F3-ByrnCS6fn

DOCUMENT NAME:  
ÅR Brf Dikten 2\_2022\_slutversion.pdf  
24 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREJ SILVERÖRN silverorn66@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 13:29 19.04.2023 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/27) IP: 90.129.193.1
2. Jean Carl-Christian Silverörn silveroorn@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 13:32 19.04.2023 13:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/31) IP: 217.213.152.189
3. DENNIS WASSBERG denwas@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 13:56 19.04.2023 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/19) IP: 178.16.219.95
4. Stefan Johansson stefan1966@live.com	Signed Authenticated	19.04.2023 14:14 19.04.2023 14:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/22) IP: 178.16.219.42
5. Björn Anders Nilsson banson107@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2023 14:20 19.04.2023 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/14) IP: 178.16.219.190
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	19.04.2023 18:39 19.04.2023 18:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed