



Brf. Dikten 2

Årsredovisning

2023





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 resulta-

tet 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 bilägs årsredovisningen.



Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-21
Underskrifter	22

Styrelsen för Brf Dikten 2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, dvs.en äkta förening.

Föreningen äger fastigheten Dikten 1 i Solna kommun, omfattande adresserna Brommavägen 2-8 / Hagbyvägen 1-3 / 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	12 308
10	Lägenheter, hyresrätt	739
66	Lokaler, hyresrätt	5 500
16	Antal p-platser	
72	Antal garage	

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-05-11. På stämman deltog 82 medlemmar.

1a januari fram till ordinarie stämma utgjordes styrelsen av:

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

Från ordinarie stämma utgjordes styrelsen av:

Namn	Roll
Kristina Dedo	Ordförande från nov
Anita Paradell	Ledamot från maj-nov
Steven Wamala	Ledamot
Dennis Wassberg	Ledamot
Betel Menghis	Suppleant
Lars Lindman	Suppleant
Jean Silverörn	Suppleant
Akbar Ansari	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Dennis Wassberg, Betel Menghis, Jean Silverörn, Lars Lindman och Akbar Ansari.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två av ledamöterna i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit BDO Mälardalen AB med huvudansvarig revisor Margareta Kleberg och intern revisor Anders Nilsson.

Valberedningen har utgjorts av Andrej Silverörn, Jacob Forsberg och Stefan Johansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Under året har vi framgångsrikt genomfört flera viktiga projekt för att förbättra boendemiljön och infrastrukturen i vår förening. LED-belysningen i allmänna utrymmen har blivit utbytt, vilket inte bara ger oss en bättre och mer energieffektiv belysning utan även bidrar till en hållbarare miljö. Renoveringen av piskbalkongerna på Brommavägen är nu avslutad, och vi kan glädja oss åt förnyade och säkra balkonger för våra boende. Vi har infört laddplats för elbilar, vilket stödjer övergången till miljövänligare transportalternativ och främjar hållbarheten. Första etappen av garagets underhållsarbete har slutförts, och vi befinner oss nu i slutfasen av projektering och planering för den andra etappen. Detta kommer att förbättra garagets funktion och långsiktiga hållbarhet. Under året har vi skapat 9 nya garageplatser för att möta behoven hos våra boende och förbättra tillgängligheten till parkeringsutrymmen. Vi har hanterat och löst en vattenskada (V11) och genomfört ett byte av värmepump för att säkerställa en pålitlig

och effektiv värmeförsörjning. Vi vill informera alla boende om att kölistor för parkeringsplatser och förråd nu syns i Boendeappen under Biblioteket. Detta underlättar en transparent och rättvis tilldelning av dessa resurser.

2022 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.

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. 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. 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.

2021 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.

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

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

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 rökgasevakivering 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	Stamreovering 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 på 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
2024	Totalentreprenad med renovering i garage, Etapp 2.

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen eventuellt ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 247 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 246 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

Under 2023 har föreningen övergått från Boappa till Boendeappen, en applikation för kommunikation inom bostadsrättsföreningen. Boendeappen blir det primära verktyget för effektiv och smidig kommunikation mellan medlemmar och styrelse, vilket förväntas öka transparens och gemenskap.

I linje med vårt engagemang för hållbarhet installerades en elbilsaddstolpe som möjliggör laddning inom vårt område. För att effektivisera användningen har en elbilsgrupp skapats och genom

Boendeappen kan medlemmar boka laddplatsen. Dessa åtgärder främjar gröna och miljövänliga alternativ inom vår bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett förutom införandet av matavfallshantering. Från 1 januari 2024 blir det obligatorisk för alla hushåll och verksamheter i Sverige att börja sortera ut och återvinna matavfall. Det nya kravet är kopplat till avfallsdirektivet (2008/98/EG) som innebär att alla EU:s medlemsstater ska se till att bioavfall separeras och material återvinns. Vi har dessutom ökat antalet laddplatser till 2. Styrelsen har även köpt in 3 hjärtstartare till föreningen.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Föreningens kassaflöde är positivt och de likvida medlen ökar med 2 906 708 kr. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 117 kr/m². För att möta de ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet ser föreningen över möjligheten att höja föreningens avgifter för kommande år.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	10 684	10 127	9 815	9 443
Resultat efter fin.poster (tkr)	-1 673	-2 731	-1 043	-526
Soliditet (%)	87,2%	97,1%	97,1%	98,3%

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	314	315	319	320
Årsavgift i % av rörelseintäkter (%)	34	38	33	39
Skuldsättning per totalyta (kr)	783	-	-	-
Skuldsättning per BR-yta (kr)	1 219	-	-	-
Sparande per kvm totalyta (kr)	117	100	194	151
Räntekänslighet (%)	4%	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	91	135	93	79

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Fond för badrum</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	26 723 692	119 154 820	1 911 697		-25 558 200	-2 730 589	119 501 420
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			668 419		-668 419		
Balanseras i ny räkning					-2 730 589	2 730 589	
Upplåtelse av							
Årets resultat						-1 673 334	-1 673 334
Belopp vid årets utgång	26 723 692	119 154 820	2 580 116		-28 957 208	-1 673 334	117 828 086
		Totalt bundet eget kapital	148 458 628		Totalt fritt eget kapital	-30 630 542	

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-28 957 208
Årets resultat	<u>-1 673 334</u>
Totalt	-30 630 542

Avsättning till yttre fond	1 326 000
Uttag ur yttre fond	-1 200 000
Balanseras i ny räkning	<u>-30 756 542</u>
Summa	-30 630 542

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	10 684 036	10 127 404
Övriga rörelseintäkter	3	630 050	162 400
		<u>11 314 086</u>	<u>10 289 804</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	5	-8 978 934	-7 972 650
Övriga externa kostnader	6	-322 221	-195 928
Personalkostnader och arvoden	7	-857 477	-901 959
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 702 692	-2 698 260
Övriga rörelsekostnader	4	-	-1 295 963
Rörelseresultat		<u>-1 547 238</u>	<u>-2 774 956</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		349 987	44 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-476 083	-60
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 673 334</u>	<u>-2 730 589</u>
Resultat före skatt		<u>-1 673 334</u>	<u>-2 730 589</u>
Årets resultat		<u>-1 673 334</u>	<u>-2 730 589</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	113 667 837	103 893 844
Inventarier, maskiner och installationer	9	<u>386 063</u>	<u>307 655</u>
		114 053 900	104 201 499
<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
Summa anläggningstillgångar		<u>118 978 400</u>	<u>109 125 999</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		88 808	48 692
Övriga fordringar	11	3 051 280	2 523 766
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>208 615</u>	<u>737 363</u>
		3 348 703	3 309 821
<i>Kassa och bank</i>	12	12 870 037	10 608 642
Summa omsättningstillgångar		<u>16 218 740</u>	<u>13 918 463</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>135 197 140</u>	<u>123 044 462</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 580 116	1 911 697
Medlemsinsatser		145 878 512	145 878 512
		<u>148 458 628</u>	<u>147 790 209</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-28 957 208	-25 558 200
Årets resultat		-1 673 334	-2 730 589
		<u>-30 630 542</u>	<u>-28 288 789</u>
Summa eget kapital		<u>117 828 086</u>	<u>119 501 420</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	15 000 000	-
		<u>15 000 000</u>	<u>-</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		640 493	1 904 407
Skatteskulder		71 099	55 237
Övriga skulder	13	349 625	64 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 307 837	1 518 998
		<u>2 369 054</u>	<u>3 543 042</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>135 197 140</u>	<u>123 044 462</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 547 238	-2 774 956
Avskrivningar		2 702 692	2 698 260
Erlagd ränta, ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		-126 096	44 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 029 358	-32 329
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-40 116	5 370
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		646 547	-418 676
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-1 263 914	-363 049
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		89 925	397 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		461 800	-411 468
Investeringsverksamheten			
Försäljning/upplåtelse av hyresrätt		-	4 400 000
Utökning av pågående arbete		-12 393 312	-3 258 883
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-161 781	
Avyttring av finansiella tillgångar		-	1 295 963
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-12 555 093	2 437 080
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga nya lån		15 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		15 000 000	-
Årets kassaflöde		2 906 707	2 025 612
Likvida medel vid årets början		12 917 123	10 891 510
Likvida medel vid årets slut		15 823 830	12 917 122

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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 865 281	3 874 883
Hyror	6 760 014	6 188 636
Kabel-TV/Bredband	8 640	14 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	37 134	37 105
Övriga hyresintäkter	12 967	12 740
Summa	10 684 036	10 127 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Gemensamhetslokal	32 500	32 150
Övriga rörelseintäkter	20 737	115 702
El stöd	576 933	-
	<u>630 170</u>	<u>147 852</u>

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förlust på avyttring inventarier		1 295 963
Summa		1 295 963

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

Not 5 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	1 353 586	872 314
Städning	264 881	245 359
Tillsyn, besiktning, kontroller	58 563	57 797
Trädgårdsskötsel	1 637	9 998
Snöröjning	-	2 989
Reparationer	876 639	1 001 365
El	1 488 280	2 379 823
Uppvärmning	64 000	
Vatten	189 391	204 145
Sophämtning	378 207	381 299
Fettavskiljare	8 298	-
Försäkringspremie	238 733	309 746
Fastighetsavgift bostäder	295 554	282 534
Fastighetsskatt lokaler	290 000	290 000
Övriga fastighetskostnader	509 212	132 874
Kabel-tv/Bredband/IT	169 691	161 533
Förvaltningsarvode ekonomi	296 475	281 712
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	65 848	36 756
Panter och överlåtelser	40 653	46 801
Förvaltningsarvode teknik	258 488	250 148
Teknisk förvaltning utöver avtal	110 621	44 635
Juridiska åtgärder	780 324	273 671
Övriga externa tjänster	33 199	49 570
	<u>7 772 280</u>	<u>7 315 069</u>
Underhåll		
Lokaler	170 147	23 824
Gemensamma utrymmen	314 910	41 682
Tvättstuga	66 920	-
Installationer	-	129 031
VA/Sanitet	65 342	-
Värme	245 684	21 474
Ventilation	-	176 387
El	160 108	-
Stambyte	54 139	-
Lås	59 310	3 145
Byggnad	5 401	-
Fasader	-	71 078
Parkeringsplatser	26 400	-
Solceller	-	60 301
Undercentral	38 293	130 659
	<u>1 206 654</u>	<u>657 581</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>8 978 934</u>	<u>7 972 650</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Porto / Telefon	23 565	34 843
Annonser/Reklam	19 269	-
Lokalhyra	1 500	-
Konsultarvode	171 293	57 708
Revisionarvode	106 594	103 377
Summa	322 221	195 928

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

Under året har föreningen inte haft några anställda.

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	435 685	483 000
Uppdragsersättning	258 575	244 987
Sociala kostnader	163 217	173 972
	857 477	901 959

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	40 124 980	40 124 981
-Ombyggnad	105 361 033	102 102 150
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 070	5 477 070
-Nyanskaffning byggnad		
Pågående garagerenovering	12 393 313	814 615
Pågående renovering garagestammar		185 512
Pågående ombyggnad Brandskydd, Aptus, Garage		2 258 756
	175 253 135	162 859 823
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-58 965 979	-56 345 435
-Årets avskrivning enligt plan	-2 619 319	-2 620 544
	-61 585 298	-58 965 979
Redovisat värde vid årets slut	113 667 837	103 893 844
Taxeringsvärde		
Byggnader	180 000 000	180 000 000
Mark	262 000 000	262 000 000
	442 000 000	442 000 000
Bostäder	413 000 000	413 000 000
Lokaler	29 000 000	29 000 000
	442 000 000	442 000 000

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 314 683	2 314 683
-Nyanskaffning Laddplatser	161 781	
	<u>2 476 464</u>	<u>2 314 683</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 007 028	-1 929 311
-Årets avskrivning	-83 373	-77 717
	<u>-2 090 401</u>	<u>-2 007 028</u>
Redovisat värde vid årets slut	386 063	307 655

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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>
Redovisat värde vid årets slut	4 920 500	4 920 500

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	2 953 793	2 308 480
Skattekonto	96 728	215 286
Övrigt	759	-
	<u>3 051 280</u>	<u>2 523 766</u>

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SHB Checkkonto	3 894 248	1 809 631
SBAB	197 489	8 799 011
Placeringskonto	3 733 300	-
Placeringskonto	5 045 000	-
	<u>12 870 037</u>	<u>10 608 642</u>

Not 13 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdepositioner	45 000	-
Övriga skulder	304 625	64 400
	<u>349 625</u>	<u>64 400</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta 31/12</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>2022-12-31</i>
Stadshypotek	2025-12-30	3,94%	15 000 000	-	-
			15 000 000	-	-
Varav Kortfristig del			-		
Varav Långfristig del			15 000 000		-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter & säkerheter för banklån om 15 000 000 kr</i>		
Fastighetsinteckningar	21 859 000	-
	21 859 000	-
Summa ställda säkerheter	21 859 000	-

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser är lämnade.

Underskrifter

Stockholm /2024

Kristina Dedo
Styrelseordförande

Steven Wamala
Styrelseledamot

Dennis Wassberg
Styrelseledamot

Betel Menghis
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024

BDO Mälardalen AB
Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

Anders Nilsson
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 13:21

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 03.04.2024 15:54

DOCUMENT ID:

H1gXckyjJA

ENVELOPE ID:

HymcyJok0-H1gXckyjJA

DOCUMENT NAME:

2023 ÅR Brf Dikten 2 240328 slutversion.pdf

26 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Steven Solomon Wamala stevenwamala83@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 18:04 03.04.2024 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/26) IP: 178.16.219.160
2. DENNIS WASSBERG denwas@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 19:17 03.04.2024 19:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/19) IP: 178.16.219.95
3. KRISTINA DEDO kristina_dedo@hotmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 19:41 03.04.2024 19:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/06/14) IP: 94.234.118.102
4. BETEL MENGHIS betel.menghis@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 13:10 04.04.2024 13:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/05/10) IP: 178.16.219.156
5. Björn Anders Nilsson banson107@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 13:16 04.04.2024 13:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/14) IP: 178.16.219.190
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	04.04.2024 13:21 04.04.2024 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

* 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