



Brf. Dikten 2

Årsredovisning 2020



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.

***Kallelse till
ordinarie föreningsstämma i Brf Dikten 2
onsdagen den 19 maj 2021 kl. 19.00***

Plats: Föreningslokalen Virebergsvägen 11, Solna

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens 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.
Proposition nr 1 – Relining av avloppsrör
Proposition nr 2 – Aptus utbyte av passersystem
Motion nr 1.1 – Renovera kansliet
Motion nr 1.2 - Konditionsmaskiner till gymmet
Motion nr 2 – ”Matförråden”
Motion nr 3 – Garageplatser
18. Stämmans avslutande.

Välkomna!

*Styrelsen
Bostadsrättsföreningen Dikten 2*

Årsredovisning för

Brf Dikten 2

716421-6272

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dikten2 (716421-6272) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--20-12-31.

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 Dikten 1 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)
173	lägenheter, bostadsrätt	12 307,5
13	lägenheter, hyresrätt	884
65	lokaler, hyresrätt	6713

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

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

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-24. På stämman deltog 48 medlemmar + 24 fullmakter = totalt 72 röstberättigade medlemmar.

Under perioden mellan extra stämma 2019-09-17 och ordinarie stämma 2020-06-24 har styrelsen utgjorts av:

Mats Carlberg	Ordförande
Ingela Rodeblad - Jansson	Ledamot
Gunnel Kroon	Ledamot
Bosse Alenius	Ledamot
Annie Roosaar Winqvist	Ledamot
Jean Silverörn	Suppleant
Cecilia Benne	Suppleant
Marcus Ellfors	Suppleant

Från stämman 2020-06-24 har styrelsen utgjorts av

X

Andrej Silverörn	Ordförande
Dennis Wassberg	Ledamot
Ingela Rodeblad - Jansson	Ledamot
Gunnel Kroon	Ledamot
Bosse Alenius	Ledamot
Annie Roosaar Winqvist	Ledamot
Jean Silverörn	Suppleant
Kjell Rönnblom	Suppleant
Justinas Galentas	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Gunnel Kroon, Bosse Alenius, Jean Silverörn, Kjell Rönnblom och Justinas Galentas.

Föreningens firma tecknas av 2 ledamöter i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Margareta Kleberg, auktoriserad revisor och Anders Nilsson, internrevisor, Ann Bolin som revisorssuppleant vid föreningsstämman. Ann Bolin avflyttade 1/10 2020.

Valberedningen har utgjorts av Stefan Bolin sammankallande, Cecilia Benne och Anette Lindberg, Stefan Bolin avflyttade 1/10 2020 så Cecilia är sammankallande.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
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 sopnedkasterna (slutförs under 2016), satt upp nya informationstavlor i portarna, installerat ett nytt bokningssystem för tvättstugorna samt undersökt tillståndet på våra fönster och inlett en upphandling av ett fönsterbyte som kommer att beslutas om på årsmötet 2016.
- 2014 Det har varit ett relativt lugnt år om man jämför med tidigare år vilket givetvis är bra. Givetvis sker det saker hela tiden men inga större akuta vattenläckor eller investeringar har tagit vår tid i anspråk. För att nämna några händelser är att vi lyckats identifiera och åtgärda orsaker till frekventa stopp i en av lägenheterna på Brommavägen 4. Onormalt många böjar i avloppet gjorde att det blev för trångt efter vårt re-liningsarbete. Vi tvingades bryta upp golvet, lägga nya rör vilket blev bra. Vi har bytt balkongtaken på Brommavägen p g a att det var läckage mellan tak och vägg, målat golv i cykelförråd och förbättrat ventilationen hos vår lokalhyresgäst S:t Eriks bilplåt.
- 2013 I Maj började vi producera egen värme och varmvatten genom vårt energi lager. I samband med det avslutades vårt fjärrvärmeavtal med Norrenergi. Re-linings arbetet avslutades helt våren 2013, det har varit uppföljningsarbeten i Brommavägen 4 som dragit ut på tiden. Festlokalen har renoverats på grund av vattenskadan som inträffade under 2012, nytt golv, nytt kök och toalett med duschmöjlighet. Tandläkarens lokaler i V9 har renoverats "från golv till tak" till en kostnad av ca 500 000SEK, även här var orsaken en vattenskada som inträffade 2012. En hyreslägenhet i V9 har totalrenoverats efter att den tidigare hyresgästen flyttat ut, den var oerhört nedsliten. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i V9/V11, i många lägenheter var det ett alltför lågt luftflöde. Arbeten pågick/pågår med att justera

detta och kommer att avslutas under 2014 med ett förhoppningsvis godkänd OVK.

Avslutningsvis har föreningen köpt in en ny traktor för bl a snöröjning i egen regi.

- 2012 Stamrenovering med epoxistrumpa i samtliga avloppsstammar och anslutningar i lägenheter och lokaler.
Uppstart av projektet energi lager.
Renovering av toaletter och ytskikt hos tandläkarpraktiken i V9.
Modernisering av hyreslägenheter på Brommavägen 6 i samband med uppkommen vattenskada.
Renovering av 3 badrum i hyreslägenheter, nu är samtliga hyreslägenheters badrum renoverade.
Utbyggnad av bricksystem till cykelförråd/barnvagnsrum.
- 2011 Stamspolning
Förbättring av hissmaskineriet
- 2010 Uppgraderat lekplatsen
Renovering av trapphus
- 2009 Tätning av tak, Brommavägen
Ventilation i garage
Påfyllning av jord, sand på gården
Nya skorstenspipor, rökgasfläktar
- 2007 Installation av eget bredbandsnät
- 2006 Byte av radiatorventiler
Ventilation och värmepumpar
Upprustning av tvättstugor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver det som beskrivs i föregående kapitel har vi under året skapat extra förrådsutrymmen för boende. Avtalet med Com Hem är uppsagt och lägenehtsinnehavarna får ombesörja eget abonnemang. Byte av pumpar och kompressorer i UC för jämnare produktion av varmvatten. Byte av tryckvattenpumpen för inkommande vatten.

De styrelsemedlemmar som sommaren 2019 blev polisanmälda för misstanke om brott mot "lagen om ekonomisk förening" blev helt friade enligt domslut våren 2020.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 171 st. Under året har 12 st. tillkommit samt 11 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 173 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.

X

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i Tkr 2016-12-31
Nettoomsättning	9 443	9 433	9 421	9 434	8 715
Resultat efter finansiella poster	-526	-988	-542	-217	-657
Soliditet %	98,3	98,6	98,6	97,7	98,4
Balansomslutning	120 894	117 048	110 497	105 497	104 965

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 326 568	111 151 944	2 381 555	-23 471 063	-987 953	115 401 051
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
för yttre underhåll			-65 779	65 779		
Balanseras i ny räkning				-987 953	987 953	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	149 022	3 850 978				-4 000 000
Årets resultat					-526 083	-526 083
Belopp vid årets årets utgång	26 475 590	115 002 922	2 315 776	-24 393 237	-526 083	118 874 968

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till:	
Balanserat resultat	-24 393 237
Årets resultat	-526 083
	-24 919 320

Styrelsen föreslår följande disposition:

I anspråktagande yttre fond för årets underhåll	-874 164
Avsättning till yttre fond enl stadgar	1 134 498
Balanserat resultat	-25 179 654
	-24 919 320

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

X

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	9 443 486	9 432 858
Övriga rörelseintäkter	3	442 958	1 617 501
		<u>9 886 444</u>	<u>11 050 359</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-6 731 612	-8 506 722
Övriga externa kostnader	5	-245 483	-215 305
Personalkostnader och arvoden	6	-838 158	-738 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-2 653 848</u>	<u>-2 588 822</u>
Rörelseresultat		<u>-582 658</u>	<u>-998 996</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		56 635	11 293
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-60</u>	<u>-250</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-526 083</u>	<u>-987 953</u>
Resultat före skatt		<u>-526 083</u>	<u>-987 953</u>
Årets resultat		<u>-526 083</u>	<u>-987 953</u>

X

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	101 668 269	95 886 455
Inventarier, maskiner och installationer	8	520 121	654 869
		<u>102 188 390</u>	<u>96 541 324</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		4 000	4 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	4 920 500	4 920 500
		<u>4 924 500</u>	<u>4 924 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>107 112 890</u>	<u>101 465 824</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		169 257	68 798
Övriga fordringar	10	758 740	653 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 279	290 415
		<u>1 096 276</u>	<u>1 012 955</u>
Kassa och bank	11	12 684 963	14 570 119
Summa omsättningstillgångar		<u>13 781 239</u>	<u>15 583 074</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>120 894 129</u>	<u>117 048 898</u>

X

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 315 776	2 381 555
Medlemsinsatser		141 478 512	137 478 512
		<u>143 794 288</u>	<u>139 860 067</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-24 393 237	-23 471 063
Årets resultat		-526 083	-987 953
		<u>-24 919 320</u>	<u>-24 459 016</u>
Summa eget kapital		<u>118 874 968</u>	<u>115 401 051</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		1 251 740	752 303
Skatteskulder		33 599	23 927
Övriga skulder	12	18 463	22 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		715 359	849 208
		<u>2 019 161</u>	<u>1 647 847</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>120 894 129</u>	<u>117 048 898</u>

X

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper m m

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

Skatt

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

Anläggningstillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

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

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



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

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	3 867 118	3 816 480
Hyror	5 509 169	5 539 233
Kabel-TV/Bredband	15 240	22 040
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 623	27 146
Övriga hyresintäkter	20 336	27 959
Summa	9 443 486	9 432 858

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Gemensamhetslokal	9 600	21 900
Försäkringsersättning	216 538	35 337
Övriga rörelseintäkter	216 820	1 560 264
	442 958	1 617 501

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Drift		
Fastighetsskötsel	494 139	146 583
Städning	248 984	291 294
Tillsyn, besiktning, kontroller	86 312	392 544
Trädgårdsskötsel	4 880	17 012
Reparationer	765 292	1 766 092
El	1 378 273	1 670 353
Vatten	195 765	199 783
Sophämtning	300 726	302 173
Försäkringspremie	350 864	464 217
Fastighetsavgift bostäder	265 794	256 122
Fastighetsskatt lokaler	271 660	271 660
Övriga fastighetskostnader	256 309	226 580
Kabel-tv/Bredband/IT	316 739	415 998
Förvaltningsarvode ekonomi	319 757	312 887
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	46 922	2 049
Panter och överlåtelser		30 458
Förvaltningsarvode teknik	242 402	241 689
Teknisk förvaltning utöver avtal	75 974	74 190
Juridiska åtgärder	193 818	188 538
Konstaterande kundförluster	12 940	
Övriga externa tjänster	29 898	36 223
	5 857 448	7 306 445
Underhåll		
Bostäder	47 771	119 468
Lokaler	6 140	173 197
Tvättstuga	7 682	
Värme		84 216
El		54 719
Hissar		25 015
Tak	599 947	189 090
Fasader	188 801	
Garage		74 669
Fönster		3 288
Parkeringsplatser	23 823	
Övrigt		476 615
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	6 731 612	8 506 722

X

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Porto / Telefon	40 732	26 654
Konsultarvode	91 432	131 177
Besiktnings- och utredningskostnader	3 812	
Revisionarvode	109 507	57 474
Summa	245 483	215 305

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Medelantalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	465 725	428 100
Löner	241 250	192 300
Sociala kostnader	131 183	118 105
	838 158	738 505

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	39 761 077	38 330 359
-Ombyggnad	89 614 184	87 545 783
-Mark	11 896 739	11 896 739
-Markanläggning	5 477 071	5 477 071
 -Nyanskaffning byggnad		
Asbetsanering	363 903	1 430 718
 Fönster ventiler		639 065
Fönsterbyte		879 502
Branddörrstängningskit		332 230
Balkonginglasning		217 604
Solceller	2 117 985	
Fönsterrenovering	542 966	
Garageramp	1 163 805	
Ventilation	93 180	
Förråd	24 479	
Pågående ombyggnad pump	420 882	
Pågående ombyggnad hiss renovering	3 573 714	
	155 049 985	146 749 071
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-50 862 616	-48 393 869
-Årets avskrivning enligt plan	-2 519 100	-2 468 747
	-53 381 716	-50 862 616
 Redovisat värde vid årets slut	101 668 269	95 886 455

Taxeringsvärde

Byggnader	169 800 000	169 800 000
Mark	208 366 000	208 366 000
	378 166 000	378 166 000
Bostäder	351 000 000	351 000 000
Lokaler	27 166 000	27 166 000
	378 166 000	378 166 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	2 314 683	2 122 100
-Nyanskaffning tvättmaskin		50 000
-Nyanskaffning Säkerhetsintegrering		142 583
	2 314 683	2 314 683
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 659 814	-1 539 739
-Årets avskrivning	-134 748	-120 075
	-1 794 562	-1 659 814
Redovisat värde vid årets slut	520 121	654 869

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
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
Redovisat värde vid årets slut	4 920 500	4 920 500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna Service Stockholm AB	544 878	431 730
Skattekonto	186 241	184 381
Momsfordran	21 129	16 341
Övrigt	6 492	21 290
	758 740	653 742

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 184	3 909
SHB	2 311 454	7 246 142
SBAB	10 372 325	3 320 069
Placeringskonto		3 999 999
	12 684 963	14 570 119

X

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsägarna Service Stockholm AB, aviavgift	6 420	2 340
Övriga skulder	<u>12 043</u>	<u>20 069</u>
	18 463	22 409

Övriga noter

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	<u> </u>	<u> </u> -
		-
Summa ställda säkerheter	<u> </u>	<u> </u> -
Summa ställda säkerheter är noll, 90 500 000 finns i ägararkivet		

Eventualförpliktelser

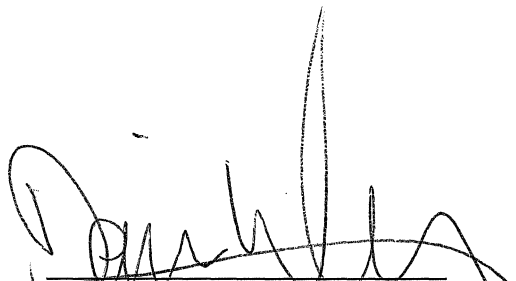
Inga eventualförpliktelser är lämnade.

X

Underskrifter

Stockholm 16/4 2021

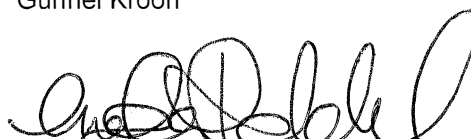

Bosse Alenius


Dennis Wassberg

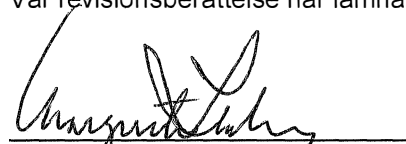

Annie Roosaar Wingvist

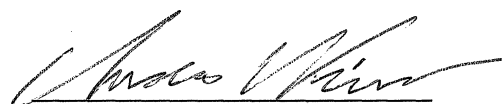

Gunnel Kroon


Andrej Silverörn


Ingela Rodeblad

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2021


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 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 misstag.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 2020 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

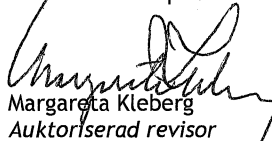
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

SOLNA den 27 april 2021


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor


Anders Nilsson
Lekmannarevisor

Ordlista

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

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

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

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

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

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

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

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

FÖRENINGSSTÄMMAN 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 stadga-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 2020