



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna med säte i Solna org.nr. 769628-8088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konstnären 1	2018-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
61	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	835
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 512
Totalt 182 objekt		8 347



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Kei	Ordförande	2022-06-02	
Susanne Brunner	Ledamot	2021-05-03	
Ulrika Fridström	Ledamot	2022-06-02	
Hazal Güler	Ledamot	2023-05-31	
Yacoub Hanna	Ledamot	2022-06-02	
Mattias Olsson	Ledamot	2023-05-31	2023-07-21
André Thorsell	Ledamot	2021-07-07	2023-05-31
Yusuf Ugan	Ledamot	2022-06-02	2023-05-31
Jakob Petersson	Ledamot	2022-06-02	
Aurora Munoz	Ledamot	2023-07-21	
Aurora Munoz	Suppleant	2023-05-31	2023-07-21
Andreas Sjöström	Ledamot	2022-06-02	
Martin Värnild	Suppleant	2023-05-31	
Fredrick Lee Olsson	Suppleant	2021-07-07	2023-05-31
Arash Khangaldi	Suppleant	2023-05-31	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Kei, Susanne Brunner, Ulrika Fridström, Yacoub Hanna, Jakob Petersson, Aurora Munoz, Andreas Sjöström, Martin Värnild, Arash Khangaldi.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Kei, Yacoub Hanna och Andreas Sjöström.

Revisorer har varit: Alexander Svenonius vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kristina Wilhede, Anneli Sjöström och Ann-Charlotte Frisell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22. På stämman var 37 närvarande varav 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 7% fr.o.m. 2023-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har anlitat juridisk ombud för att driva frågorna kring reklamationerna från 5-årsbesiktningen. Detta kommer att fortgå under 2024.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inget planerat underhåll har gjorts under tidigare år eftersom det är en nyproduktion med 5-års garanti.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Då fastigheten är nybyggd finns inga större planerade underhållsåtgärder under de närmaste 5 åren. Vi har även precis utfört en OVK. Nästa planerade underhåll är en radonmätning som inte kommer utföras förrän år 2028.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 202 och under året har det tillkommit 17 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 197.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	357	208	322	327	307
Skuldsättning, kr/kvm	14 352	14 650	14 794	14 938	15 082
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 947	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	25	29	27	27	28
Energikostnad, kr/kvm	175	108	117	113	121
Årsavgifter, kr/kvm	648	556	606	606	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	51	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 136	877	891	878	833
Nettoomsättning, tkr	8 807	8 473	7 964	7 641	7 431
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 539	-5 281	-4 089	-4 034	-4 101
Soliditet, %	81	80	80	80	80

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att bredband/kabeltv och individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättförening.

Upplysning kring förlust: Under 2023 har föreningen fått ett negativt resultat som till största del beror på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar men även högre räntekostnader. Detta hänvisas till resultaträkningen. Trots ett negativt kassaflöde på 208 000 kr förväntas föreningens framtida sparande och likviditet vara god. Fastigheten är p.g.a. nybygge i mycket gott skick och behovet för underhåll är därför mycket lågt de kommande åren. Under år 2023 gjorde föreningen även en extraamortering på samtliga lån hos kreditinstitut (se kassaflödesanalys) samt en avgiftshöjning på 7% fr.o.m. 2023-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	530 500 000	0	0	530 500 000
Underhållsfond, kr	857 905	0	1 995 820	2 853 725
S:a bundet eget kapital, kr	531 357 905	0	1 995 820	533 353 725
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-16 339 960	-5 281 251	-1 995 820	-23 617 031
Årets resultat, kr	-5 281 251	5 281 251	-3 539 212	-3 539 212
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-21 621 211	0	-5 535 032	-27 156 243
S:a eget kapital, kr	509 736 694	0	-3 539 212	506 197 482

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 096 000 kr samt ianspråktagande skett med 100 180 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-21 621 211
Årets resultat, kr	-3 539 212
Reservation till underhållsfond, kr	-2 096 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 180
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-27 156 243

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-27 156 243
------------------------------------	--------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 806 703	8 056 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	674 955	416 703
Summa Rörelseintäkter		9 481 658	8 472 910
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 690 012	-5 160 667
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 947	-299 037
Personalkostnader	Not 6	-318 361	-274 576
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 663 548	-6 671 443
Summa Rörelsekostnader		-11 010 868	-12 405 723
Rörelseresultat		-1 529 209	-3 932 813
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	85 849	22 641
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 095 852	-1 371 079
Summa Finansiella poster		-2 010 003	-1 348 438
Resultat efter finansiella poster		-3 539 212	-5 281 251
Resultat före skatt		-3 539 212	-5 281 251
Årets resultat		-3 539 212	-5 281 251

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 621 625 641 628 439 189

*Summa Materiella anläggningstillgångar***621 625 641 628 439 189***Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

*Summa Finansiella anläggningstillgångar***500 500****Summa Anläggningstillgångar****621 626 141 628 439 689****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

11 301 3 887

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 1 720 353 2 768 379

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 833 736 837 549

*Summa Kortfristiga fordringar***2 565 390 3 609 815***Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 4 500 000 3 900 000

*Summa Kortfristiga placeringar***4 500 000 3 900 000****Summa Omsättningstillgångar****7 065 390 7 509 815****Summa Tillgångar****628 691 531 635 949 504**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	530 500 000	530 500 000
Fond för yttre underhåll	2 853 725	857 905
Summa Bundet eget kapital	533 353 725	531 357 905

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-23 617 031	-16 339 960
Årets resultat	-3 539 212	-5 281 251
Summa Ansamlad förlust	-27 156 243	-21 621 211

Summa Eget kapital

506 197 482 **509 736 694**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	84 780 000	84 780 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15	1 582 500	1 899 000
Summa Långfristiga skulder		86 362 500	86 679 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	35 000 000	37 500 000
Leverantörsskulder		183 986	254 375
Skatteskulder		39 134	20 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	57 622	22 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	850 807	1 735 929
Summa Kortfristiga skulder		36 131 549	39 533 810

Summa Skulder

122 494 049 **126 212 810**

Summa Eget kapital och skulder

628 691 531 **635 949 504**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 529 209	-3 932 813
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 663 548	6 671 443
Övriga justeringar	-316 500	-316 500
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 347 048	6 354 943
Erhållen ränta	53 481	22 641
Erlagd ränta	-2 202 261	-1 374 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	230 878	-206 381
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-758 119	701 195
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-527 240	494 814

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 141 818 **1 564 685**

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-238 029
Mottagna bidrag investering	150 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	150 000	-238 029

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 500 000	-1 200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 500 000	-1 200 000

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde	-208 182	126 656
Likvida medel vid årets början	6 356 222	6 229 566
Likvida medel vid årets slut	6 148 040	6 356 222

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler. Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Ingenting Mark G AB av Ingenting Holding AB som ägde fastigheten Solna Konstnären 1 för 77 152 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten. Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 77 112 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 865 707	4 175 370
	Hyror lokaler	1 842 280	1 661 912
	Hyror garage och parkeringsplatser	580 051	543 246
	Individuell mätning el och vatten	1 027 544	1 174 525
	Bredband	273 876	299 796
	Övriga primära intäkter	217 257	201 359
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 806 715	8 056 208
	Hysesbortfall	-12	-1
	<i>Summa</i>	-12	-1
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 806 703	8 056 207
		2023-01-01	2022-01-01
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	91 974
	Övriga sekundära intäkter	674 955	324 729
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	674 955	416 703

Bland "Övriga sekundära intäkter" består 243 643 kr av mottaget elbidrag\.

Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-433 748	-647 202
	Snö och halk-bekämpning	-137 959	-109 734
	Reparationer	-507 445	-845 176
	Planerat underhåll	-100 180	-342 430
	Försäringsskador	-3 956	-78 590
	EI	-800 694	-1 314 568
	Uppvärmning	-530 114	-671 206
	Vatten	-130 338	-89 338
	Sophämtning	-222 964	-241 861
	Fastighetsförsäkring	-144 855	-129 598
	Kabel-TV och bredband	-264 176	-273 828
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-96 000	-96 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-317 583	-318 760
	Övriga driftkostnader	0	-2 375
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 690 012	-5 160 667
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-949
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-28 950	-27 251
	Administrationskostnader	-169 580	-105 946
	Extern revision	-17 250	-17 250
	Medlemsavgifter	-39 200	-39 200
	Föreningsverksamhet	-20 709	-29 492
	Övriga förvaltningskostnader	-63 258	-78 949
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-338 947	-299 037
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-210 000	-197 200
	Revisionsarvode	-5 250	-7 000
	Övriga arvoden	-32 180	-4 730
	Sociala avgifter	-70 931	-65 646
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-318 361	-274 576

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 835	916
	Ränteintäkter bunden placering	76 268	18 689
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 746	3 036
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	85 849	22 641
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 095 160	-1 370 492
	Övriga räntekostnader	-692	-587
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	-2 095 852	-1 371 079
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	483 397 029	483 159 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	175 022 000	175 022 000
	Årets investeringar	0	238 029
	Mottagna bidrag för investering laddstolpar	-150 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	658 269 029	658 419 029
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 979 840	-23 308 397
	Årets avskrivningar	-6 663 548	-6 671 443
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-36 643 388	-29 979 840
	<i>Utgående redovisat värde</i>	621 625 641	628 439 189
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	210 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	9 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	82 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	301 600 000	301 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 780 000	126 780 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	126 780 000	126 780 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500 500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500 500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 648 040 2 456 222

Övriga fordringar

72 313 312 157

Summa Övriga fordringar

1 720 353 2 768 379

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

32 368 0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

801 368 837 549

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

833 736 837 549

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

0 3 900 000

Kortfristig placering bank

4 500 000 0

Summa Övriga kortfristiga placeringar

4 500 000 3 900 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	
--------	---	------------	--

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	--------------------	---------------	-----------------------------

Swedbank	0,81%	2026-10-23	42 000 000	0
----------	-------	------------	------------	---

Swedbank	4,47%	2024-03-28	35 000 000	1 200 000
----------	-------	------------	------------	-----------

Swedbank	0,79%	2025-08-25	42 780 000	0
----------	-------	------------	------------	---

119 780 000 1 200 000

Långfristig del

84 780 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

35 000 000

Kortfristig del

35 000 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

1 200 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

4 800 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,87%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Hyreskompensation år 4-10

1 582 500

1 899 000

Summa Övriga skulder

1 582 500

1 899 000

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	0,81%	2026-10-23	42 000 000	0
Swedbank	4,47%	2024-03-28	35 000 000	1 200 000
Swedbank	0,79%	2025-08-25	42 780 000	0
			119 780 000	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

35 000 000

Kortfristig del

35 000 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

35 035

0

Källskatt

900

2 101

Övriga kortfristiga skulder

21 687

20 571

Summa Övriga skulder

57 622

22 672

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

484 559

1 088 551

Upplupna räntekostnader

75 380

181 789

Övriga upplupna kostnader

290 868

465 589

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

850 807

1 735 929

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Diktaren i Solna, org.nr. 769628-8088

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Diktaren i Solna för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Diktaren i Solna för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Svenonius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JONAS KEI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:20:10



ANDREAS SJÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 08:14:02



HAZAL GÜLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 15:25:44



JAKOB PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:30:56



ULRIKA FRIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-26 kl. 12:07:21



AURORA MUNOZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-28 kl. 14:58:53



YACIOUB HANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 09:42:08



SUSANNE BRUNNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-29 kl. 13:20:34



ALEXANDER SVENONIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:07:26



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:58:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ALEXANDER SVENONIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 09:06:46



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-01 kl. 07:58:21

