



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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. 2025-05-01.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 0 rok, 26 st 1 rok, 27 st 2 rok, 53 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Solna Konstnären GA:2	G:A		61 / 349	Garageinfart
Solna Konstnären GA:1	G:A		61 / 158	Garage

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jonas Kei	Ordförande	2022-06-02	2024-05-29
Jonas Kei	Ledamot	2021-07-07	
Hazal Güler	Ordförande	2024-05-29	
Hazal Güler	Ledamot	2023-05-31	
Susanne Brunner	Ledamot	2021-05-03	
Ulrika Fridström	Ledamot	2022-06-02	
Martin Värnild	Ledamot	2024-05-29	
Martin Värnild	Suppleant	2023-05-31	2024-05-29
Yacoub Hanna	Ledamot	2022-06-02	
Jakob Petersson	Ledamot	2022-06-02	
Aurora Munoz	Ledamot	2023-07-21	
Andreas Sjöström	Ledamot	2022-06-02	2024-05-29
Mohit Parkash	Ledamot	2024-05-29	
Tusca Norda	Suppleant	2024-05-29	
Arash Khangaldi	Suppleant	2023-05-31	2024-05-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jonas Kei, Ulrika Fridström, Yacoub Hanna, Jakob Petersson, Aurora Munoz, Hazal Güler och Tusca Norda.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jonas Kei, Hazal Güler, Ulrika Fridström och Yacoub Hanna.

Revisorer har varit: Alexander Svenonius med Sophie Arnold som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ann-Charlotte Frisell (sammankallande), Elina Uebel samt Moa Asplind, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

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.

Årtal	Åtgärd
2022	OVK

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Då fastigheten är nybyggd finns inga större planerade underhållsåtgärder under de närmaste 5 åren.

Årtal	Åtgärd
2025	OVK
2028	Radonmätning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 196.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	119	357	208	322	327
Skuldsättning, kr/kvm	14 208	14 352	14 650	14 794	14 938
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	15 788	15 947	0	0	0
Räntekänslighet, %	24	25	29	27	27
Energikostnad, kr/kvm	202	175	108	117	113
Årsavgifter, kr/kvm	677	648	556	606	606
Årsavgifter/totala intäkter, %	64	51	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	954	1 136	877	891	878
Nettoomsättning, tkr	7 857	8 807	8 473	7 964	7 641
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 913	-3 539	-5 281	-4 089	-4 034
Soliditet, %	81	81	80	80	80

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar på materiella anläggningstillgångar men även högre driftskostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 991 262 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 119 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % från 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Fastigheten är p.g.a. nybygge i mycket gott skick och behovet för underhåll är därför mycket lågt de kommande åren.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	2 853 725	0	180 640	3 034 365
S:a bundet eget kapital, kr	533 353 725	0	180 640	533 534 365
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-23 617 031	-3 539 212	-180 640	-27 336 883
Årets resultat, kr	-3 539 212	3 539 212	-5 912 880	-5 912 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-27 156 243	0	-6 093 520	-33 249 763
S:a eget kapital, kr	506 197 482	0	-5 912 880	500 284 602

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 437 000 kr samt ianspråktagande skett med 256 360 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	-27 156 243
Årets resultat, kr	-5 912 880
Reservation till underhållsfond, kr	-437 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	256 360
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-33 249 763

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-33 249 763
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 856 788	8 806 703
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 093	674 955
Summa Rörelseintäkter		7 959 881	9 481 658
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 464 276	-3 690 012
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 948	-338 947
Personalkostnader	Not 6	-306 571	-318 361
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 650 360	-6 663 548
Summa Rörelsekostnader		-11 763 155	-11 010 868
Rörelseresultat		-3 803 274	-1 529 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 104	85 849
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 126 710	-2 095 852
Summa Finansiella poster		-2 109 606	-2 010 003
Resultat efter finansiella poster		-5 912 880	-3 539 212
Resultat före skatt		-5 912 880	-3 539 212
Årets resultat		-5 912 880	-3 539 212

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	613 392 781621 625 641
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		613 392 781621 625 641
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		613 393 281621 626 141

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		39 92311 301
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 455 5661 720 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	385 943833 736
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 881 4322 565 390
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	04 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		04 500 000
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		4 545 1780
<i>Summa Kassa och bank</i>		4 545 1780
Summa Omsättningstillgångar		7 426 6107 065 390
Summa Tillgångar		620 819 891628 691 531

BALANSRÄKNING	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	530 500 000	530 500 000
Fond för yttre underhåll	3 034 365	2 853 725
Summa Bundet eget kapital	533 534 365	533 353 725
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-27 336 883	-23 617 031
Årets resultat	-5 912 880	-3 539 212
Summa Ansamlad förlust	-33 249 763	-27 156 243
Summa Eget kapital	500 284 602	506 197 482
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14 42 000 000	84 780 000
Övriga långfristiga skulder	Not 15 0	1 582 500
Summa Långfristiga skulder	42 000 000	86 362 500
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 76 580 000	35 000 000
Leverantörsskulder	186 288	183 986
Skatteskulder	17 500	39 134
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 75 512	57 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 675 989	850 807
Summa Kortfristiga skulder	78 535 289	36 131 549
Summa Skulder	120 535 289	122 494 049
Summa Eget kapital och skulder	620 819 891	628 691 531

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 803 274	-1 529 209
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 650 360	6 663 548
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 650 360	6 663 548
Erhållen ränta	49 472	53 481
Erlagd ränta	-2 131 459	-2 202 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	765 100	2 985 558
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	397 674	230 878
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	828 489	-758 119
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 226 162	-527 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 991 262	2 458 318
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	150 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 200 000	-2 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	0	-316 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 200 000	-2 816 500
Årets kassaflöde	791 262	-208 182
Likvida medel vid årets början	6 148 040	6 356 222
Likvida medel vid årets slut	6 939 302	6 148 040



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.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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 inlämnande 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.

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 innebär 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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

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).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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 bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 868 292	4 865 707
	Individuell mätning el och vatten*	-77 502	1 027 544
	Bredband	273 876	273 876
	Hyror lokaler	1 962 352	1 842 280
	Övriga primära intäkter**	829 770	797 308
	Summa Bruttoomsättning	7 856 788	8 806 715
	Hyresbortfall	0	-12
	Summa	0	-12
	Summa Nettoomsättning	7 856 788	8 806 703

*Individuell mätning el och vatten 2024 minskades av utbetalda elbidrag och justeringen av en överskattad reserverad intäkt för IMD 2023. **Inkluderar parkeringsintäkter från Corepark på 594 433 för 2024 och 580 051 för 2023.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	103 093	674 955
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	103 093	674 955
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-515 999	-433 748
	Snö och halk-bekämpning	-195 529	-137 959
	Reparationer	-507 852	-507 445
	Planerat underhåll	-256 360	-100 180
	Försäkringsskador	-3 871	-3 956
	El	-855 215	-800 694
	Uppvärmning	-614 414	-530 114
	Vatten	-213 840	-130 338
	Sophämtning	-292 842	-222 964
	Fastighetsförsäkring	-162 767	-144 855
	Kabel-TV och bredband	-264 145	-264 176
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 941	-96 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-337 781	-317 583
	Övriga driftkostnader	-143 720	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 464 276	-3 690 012
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-98 146	-28 950
	Administrationskostnader	-121 846	-169 580
	Extern revision	-20 750	-17 250
	Medlemsavgifter	-41 400	-39 200
	Föreningsverksamhet	-29 093	-20 709
	Övriga förvaltningskostnader	-30 713	-63 258
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-341 948	-338 947
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 455	-5 250
	Övriga arvoden	-222 472	-242 180
	Sociala avgifter	-78 644	-70 931
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-306 571	-318 361

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 244	7 835
	Ränteintäkter placeringar	12 810	76 268
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 050	1 746
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 104	85 849
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 125 869	-2 095 160
	Övriga räntekostnader	-841	-692
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 126 710	-2 095 852
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	483 247 029	483 397 029
	Ingående anskaffningsvärde mark	175 022 000	175 022 000
	Mottagna bidrag för investering laddstolpar	0	-150 000
	Reserverad byggmoms	-1 582 500	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	656 686 529	658 269 029
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 643 388	-29 979 840
	Årets avskrivningar	-6 650 360	-6 663 548
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-43 293 748	-36 643 388
	<i>Utgående redovisat värde</i>	613 392 781	621 625 641
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	301 600 000	301 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	126 780 000	126 780 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	126 780 000	126 780 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 394 124

1 648 040

Övriga fordringar

61 442

72 313

Summa Övriga fordringar

2 455 566

1 720 353

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

0

32 368

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

385 943

801 368

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

385 943

833 736

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Kortfristig placering bank

0

4 500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

0

4 500 000

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	2,94%	2025-03-28	33 800 000	1 200 000
Swedbank	0,79%	2025-08-25	42 780 000	0
			118 580 000	1 200 000

Långfristig del

42 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

76 580 000

Kortfristig del

76 580 000

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

1,41%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Reserverad byggmoms	0	1 582 500
---------------------	---	-----------

<i>Summa Övriga skulder</i>	0	1 582 500
-----------------------------	----------	------------------

Reserverad byggmoms omfördes 2024 till byggnadens anskaffningsvärde då det endast utgjorde en bokföringsmässig transaktion som har fortlöpt sedan 2021.

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	2,94%	2025-03-28	33 800 000	1 200 000
Swedbank	0,79%	2025-08-25	42 780 000	0
			118 580 000	1 200 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	76 580 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	76 580 000
-----------------	------------

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	44 910	35 035
-----------	--------	--------

Källskatt	0	900
-----------	---	-----

Övriga kortfristiga skulder	30 602	21 687
-----------------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga skulder</i>	75 512	57 622
-----------------------------	---------------	---------------

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 067 544	484 559
---------------------------------	-----------	---------

Upplupna räntekostnader	70 631	75 380
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	537 814	290 868
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 675 989	850 807
---	------------------	----------------

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 2024.

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 2024 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 revisionssed 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 Kungsbron Borevision AB 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 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, 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 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. Risker 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 2024 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 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. 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 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 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Alexander Svenonius
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HAZAL GÜLER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:56:42



JAKOB PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:57:27



MOHIT PARKASH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 16:03:40



ULRIKA FRIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:03:14



AURORA MUNOZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 14:00:53



YACOUB HANNA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:52:42



MARTIN VÄRNILD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:59:49



JONAS KEI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 13:59:28



SUSANNE BRUNNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 15:04:08



ALEXANDER SVENONIUS

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-12 kl. 18:58:36



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:17:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-12 kl. 18:59:47



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 09:13:36



HSB – där möjligheterna bor