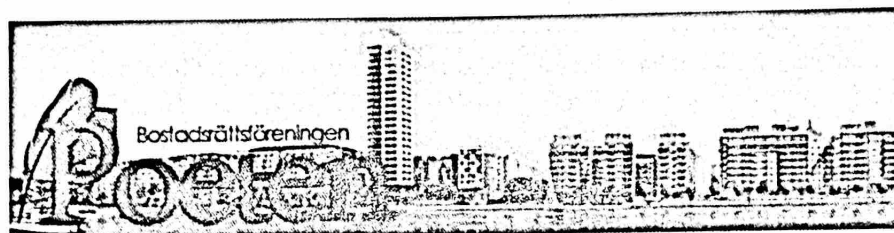


Brf Poeten Org.nr 769618-0582

# Årsredovisning för räkensårsåret 2023



Styrelsen för Brf Poeten får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 t.o.m. 31 december 2023, vilket är föreningens 13:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kr. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler med nyttjanderätt på tidsbestämt period.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 november 2009 förvärvat fastigheten Lycksaligheten 1 i Stockholms kommun. Lagfart erhöles den 3 december 2010.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i sju våningar samt källarvåning med totalt 146 bostadsrättslägenheter, total boyta ca 12 197 m<sup>2</sup>, samt nio lokaler med total uthyrningsbar yta om ca 800 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 98 parkeringsplatser och sju MC-platser i garaget.

Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening. Brf Poeten har motsvarande mer än 80 % av intäkterna som kommer från privatägda bostadsrätter, s.k. kvalificerade intäkter. Även garageplatser som hyrs ut till medlemmar betraktas av Skatteverket vara kvalificerade intäkter. Den övriga andelen icke kvalificerade intäkter utgörs av hyreslokaler, antennplatser och övernattningslägenhet. Skatteverkets gräns för en äkta bostadsrättsförening går vid att ha minst 60 % kvalificerade intäkter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare togs bort under 2021 vilket Styrelsen har informerat om tidigare.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra och en tvättstuga. Tvättstugan och övernattningslokalen bokas via systemet Aptus som nås via föreningens hemsida, [www.brfpoeten.se](http://www.brfpoeten.se).

### Gemensamhetsanläggningar

Garaget; Lycksaligheten GA:1, underjordiskt garage tillsammans med Brf Lycksaligheten och Brf Gåspennan. Garageplatserna har en genomsnittlig beläggningsgrad på 100 %.

Gården; Lycksaligheten GA:2, gård för utevistelse tillsammans med Brf Lycksaligheten.

### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende anslutning till Lycksaligheten 2:s spillvattenledning. Belastande servitut för föreningens fastighet finns avseende belysning för allmänna gator, allmän gångväg samt byggnadsdetaljer med mera.

Org.nr 769618-0582

**Förvaltning**

Fastum AB har skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen samt uthyrning av garaget under verksamhetsåret.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 236 medlemmar (237 medlemmar 2022-12-31).

Överlåtelse-, pantsättnings- och andrahandsuthyrningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av säljare. Under 2023 har 10 lägenheter överlåtit.

**Föreningens lokaler**

Föreningens samtliga 9 lokaler är uthyrda enligt nedanstående, utöver lokaler uthyrs antennplatser.

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande per 2023-12-31:

Lokal	Hyresgäst	Lokaltyp och varumärke	Moms	kvm	Löptid
1	Restaurang Esuki AB	Restaurang - "Esuki Sushi"	Ja	76	2026-03-31
2	Arisli AB	Restaurang - "Naviero"	Ja	205	2025-08-31
3	Snurrar AB	Restaurang - "Cok"	Ja	109	2025-12-31
4	Lilys Burger AB	Restaurang - "Lily's Burger"	Ja	140	2025-10-31
5	CGS Service AB	Närbutik - "Direkten"	Ja	65	2025-04-30
6	Ho's Jr AB	Restaurang - "Ho's Bakficka"	Ja	50	2024-09-30
7	Franzén Kemtvätt & Skrädderi AB	Skomakeri - "Franzén Kemtvätt & Skrädderi"	Ja	36	2027-08-31
8	Marwa Tibini	Skönhetsvård "Marwa Skönhetsvård"	Ja	60	2028-09-30
9	Franzén Kemtvätt & Skrädderi AB	Kemtvätt - "Franzén Kemtvätt & Skrädderi"	Ja	44	2028-09-30

**Föreningens ekonomi**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2010 och har åsatts värdeår 2010.

Bostadsrättslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år, därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

Föreningen har anpassat bokföringen efter bokföringsnämndens riktlinjer och har från och med verksamhetsåret 2014 en rak avskrivning på fastigheten. Styrelsen är medveten om att verksamheten kommer att gå med ett bokföringsmässigt underskott som konsekvens av detta. Avskrivningstiden på föreningens fastighet är 120 år med lika stora årliga avskrivningsbelopp (dvs. rak avskrivning). Brf Poeten tillämpar K2 Årsredovisning för mindre företag (BFNAR 2016:10).

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning (tkr)	12 182	11 807	11 786	12 009	10 907
Kassaflöde från resultaträkning (tkr)	2 852	3 794	3 365	3 326	3 131
Fastighetslån (tkr)	92 200	94 600	97 000	99 600	103 000
Soliditet (%)	85,60	85,20	84,73	84,57	84,20
Skuldsättning per kvm bostadsyta upplåtna med bostadsrätt* (kr)	7 559	7 756	7 953	8 166	8 445
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	575	575	575	575	575
Hysesintäkter per kvm bostadsrättsarea* (kr)	379	368	370	360	285
Drift och underhåll per kvm bostadsrättsarea* (kr)	419	442	458 **)	434	480
Räntekostnader per kvm bostadsrättsarea* (kr)	184	100	91	107	119
Kassaflöde per kvm bostadsrättsarea* (kr)	234	311	276	273	256
Genomsnittlig räntekostnad (%)	2,40	1,28	1,13	1,30	1,40
Räntekänslighet (%)	13,15	13,49	13,83	14,21	14,69
Skuldsättning per kvm (kr)	7 102	7 286	7 472	7 672	7 933
Sparande per kvm (kr)	285	311	365**	273	257
Energikostnad per kvm (kr)	175	162	118	111	106
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59	60	60	58	64

\*) Totalt 12 197 m<sup>2</sup>

\*\*\*) Exklusive kostnader för solcellsanläggning (1 378 tkr)



### Årsavgifter

Sedan starten 2010 har årsavgiften varit oförändrad, 575 kr/m<sup>2</sup> boyta.

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift inför 2024.

Brf Poeten har under tider med det låga ränteläget amorterat på föreningens skulder vilket har minskat räntekänsligheten, något Styrelsen vill fortsätta med. Styrelsen har valt att binda räntan på lånen med olika löptider, något som gör att effekterna av räntehöjningarna även mildras. När det gäller höjda driftskostnader ser vi att det är främst prishöjningar på fjärrvärme och el som har störst inverkan. Den installation av solpaneler som kom i produktion av egen el från januari 2022 har reducerat inköpen av el med ca 20 % under året och har därmed reducerat effekterna av prishöjningar på el.

### Hysesintäkter

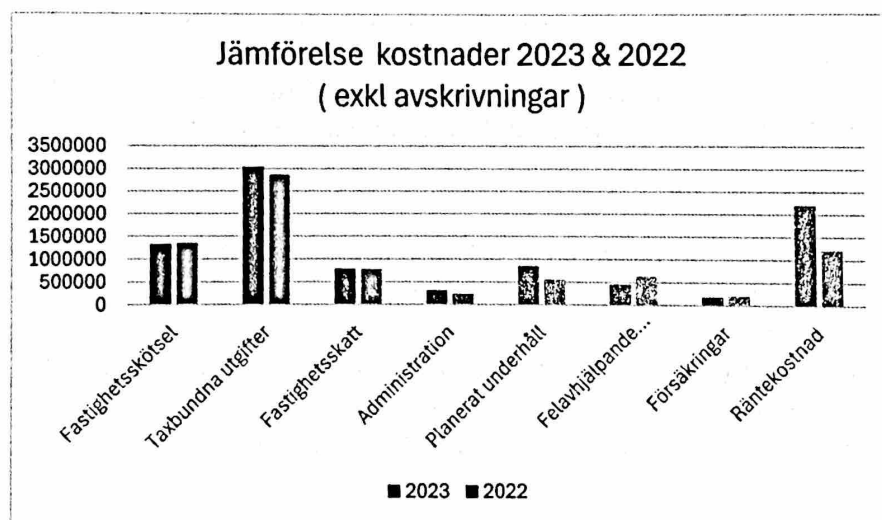
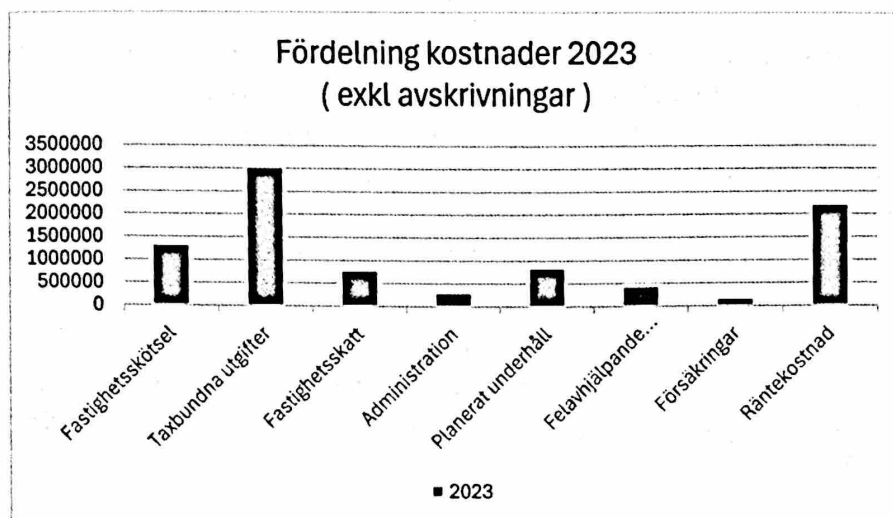
Hysesintäkter från föreningens lokaler, antennplatser och garagehyra ökar föreningens intäkter som gör att månadsavgifterna kan hållas på en lägre nivå. Hysesintäkter från lokaler svarar för drygt 20 % av föreningens nettoomsättning, vilket ger indikation på dess betydelse. Hysesintäkter från garage svarar för 16 % av nettoomsättningen.

### Drift & Underhåll

Här ingår driftskostnader och underhåll i fastigheten. Stora variationer mellan år kan bero på att underhåll och investeringar kostnadsförs direkt enligt gällande regler. 2021 års investering i egen produktion av el genom solpaneler på taket för drygt 1,3 mkr kostnadsfördes i sin helhet. Under 2023 producerades 87 580 kWh el vilket minskade köpt el under året med ca 20 %.

Mer specificerat:

- Fastighetsskötsel (förvaltare, hissar, städning, ventilation med mera)
- Taxebundna utgifter (el, fjärrvärme, vatten, sopor, återvinning, internet med mera)
- Fastighetsskatt
- Administration (styrelsearvode, revisionsarvode, föreningsstämma med mera)
- Felavhjälpande underhåll
- Planerat underhåll och de investeringar som kostnadsförs direkt.



### Kostnadsutveckling

Som ovanstående tabell visar så är det räntekostnaderna som främst ökat rejält. Men även taxebundna utgifter och planerat underhåll har ökat med 6 % respektive 56 %. Vid refinansiering vid villkorsändring av lån 2022 och 2023 så har räntesatsen stigit, räntekostnaderna steg med så mycket som drygt 80 % 2023 jämfört med 2022.

Föreningen har sedan 2010 amorterat 31,8 mkr av de initiala banklånen om 124,0 mkr. Effekten är långsiktigt lägre räntekostnader som bidrar till ett förbättrat kassaflöde från resultaträkningen.

Föreningen har per 2023-12-31 finansieringen i Nordea och Stadshypotek (SHB). I samband med förfall av respektive lån sker en upphandling med olika banker med målsättning att erhålla fördelaktiga

Org.nr 769618-0582

räntevillkor och löptider för räntebindning med olika förfall. Efter en lång period av fallande räntor så har vi sedan 2022 haft stigande räntor vid omförhandling av lån, detta i likhet med marknaden i stort. Fasträntelån i Nordea med villkorsändring 2023-05-26 valde styrelsen att inte binda långt utan i stället knyta mot 90 dagar Stibor och att amortera med 2,4 mkr ned till 21,4 mkr. Tanken var att inte binda lånet under tider med en turbulent räntemarknad våren 2023 utan under 2024 till en tid med mer förutsägbart ränteläge. Den vägda räntebindningstiden ("durationen") på föreningens banklån 2023-12-31 uppgick till 18 månader. Se vidare not 6 *Skulder till kreditinstitut*.

#### Kassaflöde från resultaträkningen

Definieras som *Årets resultat plus Av- och nedskrivningar på materiella och immateriella anläggningstillgångar*. Detta resultatbegrepp ger en mer rättvis jämförelse mellan åren och är opåverkat av förändrade avskrivningsregler. Kassaflödet från resultaträkningen ger även ett bättre mått på möjliga amorteringar och investeringar.

#### Föreningens rating

Analysföretaget Allabrf AB som hjälper köpare av bostadsrätter med oberoende betyg/rating på bostadsrättsföreningar ger Brf Poeten betyget A på en skala mellan AAA och C. Betyget A är klart godkänt och bygger på statistik och föreningens årsredovisningar t.o.m. 2022. Höga delbetyg A+ - A++ för Brf Poeten vad gäller avgiftsnivå, kassaflöde respektive drift och underhåll per kvm, men lägre delbetyg B för belåning per kvm bostadsyta och föreningens räntekänslighet.

Vid bedömning av föreningens skuldsättning och belåning per kvm ska man ta hänsyn till att föreningen äger sin fastighet och att byggnaden är relativt nybyggd, färdigställd 2010. Vidare har föreningen dolda värden i hyreslokalerna och garaget som genererar betydande intäkter (drygt 4 mkr/år).

Nyckeltalet räntekänslighet definieras som avgiftshöjning i procent som behövs vid en räntehöjning om 1 % på det totala beloppet fastighetslån. Räntekänsligheten uppgår till 13,15 % för Brf Poeten 2023-12-31. Nyckeltalet tar inte hänsyn till att föreningen har intäkter från uthyrning av lokaler och garageplatser som är indexreglerade respektive kan omförhandlas.

#### Hemsidan/Kommunikation

Styrelsen sköter fr.o.m. juni 2013 själva uppdateringen på hemsidan och även i form av nyhetsbrev. Fördelen är att vi snabbare kan komma ut med nyheter och inte minst spara betydande belopp åt föreningen. Under året har hemsidan uppdaterats med informationsinlägg.

För medlemmarna i Brf Poeten finns det en Facebook-grupp "*Vi som bor i Brf Poeten*" med cirka hundra medlemmar. Gruppen administreras dock inte av styrelsen utan av medlemmar i föreningen. Detta är inte heller en kanal till styrelsen eller för felanmälningar, utan då hänvisar vi i stället till föreningens hemsida [www.brfpoeten.se](http://www.brfpoeten.se) där kontaktuppgifter framgår.

Org.nr 769618-0582

**Verksamhet under året**

Representanter ur styrelsen har månadsvisa möten med föreningens tekniska och ekonomiska förvaltare Fastum AB, där löpande frågor kring föreningens byggnad, säkerhet och lokalhyresgäster avhandlas. Större beslut avseende hyresgäster beslutas av styrelsen. Vidare diskuteras stående punkter kring den tekniska förvaltningen, såsom löpande och långsiktigt underhåll, ventilationskontroll, brandskydd med mera.

Upphandling av teknisk och ekonomisk förvaltare. Avtalet med Fastum löpte till 31 december 2023.

Cirka åtta månader innan detta datum startade processen med upphandling av ny förvaltare. Efter att ha tagit in offerter från ett tiotal förvaltare för utvärdering av tjänster och pris valde vi ett mindre antal för djupare granskning. Valet föll på Fastighetsägarna Service som övertog avtalet Teknisk och Ekonomisk förvaltning av Brf Poeten från och med 1 januari 2024.

Cykeltvätt. Vi har hösten 2023 installerat en cykeltvätt i garaget i enlighet med beslut på tidigare föreningsstämma.

Besiktning av fasader och balkonger. Styrelsen ansåg det var tid att utföra en statusbesiktning av föreningens putsade fasader samt kontroll av balkongräcken och glasfronter. Besiktningsmannens slutsats var att fasaden och balkongglaset är i gott skick, funktionsmässigt. Vissa missfärgningar förekommer dock.

Undersökning av skador i garage. Inom GA Garage har vi tillsammans med de två andra delägarna under 2023 beställt en betongteknisk undersökning av garaget, med anledning av att man vid besiktning identifierat sprickor i ytskiktet. I september 2023 genomförde företaget Rekonkret AB en betongteknisk undersökning i garaget och de återkom därefter med en rapport. Grundorsaken till de flesta skador som noterats är de klorider som bilarna vintertid drar med sig in i garaget via snö och is innehållande vägsalt. Tack vare golvens tätskikt har än så länge inga allvarliga skador uppkommit. Tätskiktet består av ett hårdplastbaserat system som ska vara elastiskt och spricköverbyggande. Trots detta har tätskiktet spruckit på flera ställen, med läckage från plan 2 till plan 1 som följd. Läckagen innebär att salthaltigt vatten tränger ned i bjälklagen vilket kommer orsaka skador och rostangrepp på armering, balkar och pelartoppar om de inte åtgärdas. Golvens tätskikt behöver därför renoveras där skador förekommer.

Förbättrad energiklass. Efter installationen av solceller har styrelsen kontaktat Energi o Miljöanalys AB för att beräkna vår nya energiprestanda. Analysen visade att Brf Poeten idag når upp till energiklass C enligt energideklarationen, dvs en höjning jämfört med nivå D. Det är en hög nivå, eftersom A-C motsvarar nybyggnadskrav idag. Vissa banker erbjuder bättre räntor för medlemmar i en brf med energideklaration med energiklass C och bättre.

**Planerad verksamhet för 2024****Bland annat:**

- Renovering av skador i garage, se ovan. Upphandling av entreprenör som ska utföra arbetet. Vi har engagerat vår förvaltare Fastighetsägarna och en projektledare att sköta upphandling och genomförandet. Kostnaderna delas mellan deltagande fastighetsägare i GA Garaget, Brf Poeten, Brf Lycksaligheten och Brf Gåspennan.
- IMD (individuell mätning och debitering av el). På årsstämman 2023 tog medlemmarna beslut om att styrelsen skulle påbörja förhandlingar med leverantörer av lösningar för IMD, som innebär att föreningen tecknar ett gemensamt avtal för alla medlemmar när det gäller elleverantör och elnätsföretag. Målet är att kunna utnyttja vår solexproduktion till 100%, att dra ner på de fasta och administrativa avgifterna samt förhandla ett bättre gemensamt elpris. Projektet är pågående och har påverkats av att styrelsen bytte fastighetsförvaltare vid årsskiftet 2023/2024. Styrelsen avser ge en lägesrapport på årsstämman 2024.
- Vinkällare för medlemmar. Styrelsen har i början av 2024 undersökt intresset hos medlemmarna att använda ett ledigt större förråd som vinkällare. Tanken är att medlemmar som har intresse av att lagra vin ska kunna hyra låsbara boxar i en för viner anpassad källarlokal.

Styrelsen

Styrelsen har efter föreningsstämman 2023 haft följande sammansättning:

Bengt Jäderberg	Ordförande
Anders Carlsson	Ledamot
Anders Claréus	Ledamot
Erik Clason	Ledamot
Daniel Ivarsson	Ledamot
Nina Waara	Suppleant
Anna Borgström Korba	Suppleant
Bo Areschoug	Suppleant
Mihai Borz	Suppleant

Styrelsen har under året 2023 hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

För styrelsens räkning finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Valberedning

Susan Zilahi (sammankallande), Ulf Almqvist och Elisabeth Clason.

Revisor

Karl-Henrik Westlund, RSM Stockholm AB, är revisor. Sebastian Botvidsson är revisorssuppleant.

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	324 679 000	243 818 000	3 242 517	-8 132 982	36 511	563 643 046
Disposition av föregående års resultat:				36 511	-36 511	0
Avsättning till fond för yttre underhåll			304 295	-304 295		0
Ianspråktagas från fond för yttre underhåll			-549 613	549 613	-906 304	-906 304
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 679 000</b>	<b>243 818 000</b>	<b>2 997 199</b>	<b>-7 851 153</b>	<b>-906 304</b>	<b>562 736 742</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 851 153
årets förlust	-906 304
	<b>-8 757 457</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	304 295
ianspråktagas från fond för yttre underhåll	-857 005
i ny räkning överföres	-8 204 747
	<b>-8 757 457</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Brf Poeten

12 (19)

Org.nr 769618-0582

## Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	11 926 501	11 726 790
Övriga rörelseintäkter	3	255 845	80 312
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 182 346</b>	<b>11 807 102</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-6 658 277	-6 387 916
Övriga externa kostnader		-148 451	-169 300
Personalkostnader	5	-313 390	-233 823
Avskrivningar		-3 757 981	-3 757 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-10 878 099</b>	<b>-10 549 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 304 247</b>	<b>1 258 082</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 587	2 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 246 138	-1 223 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 210 551</b>	<b>-1 221 571</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-906 304</b>	<b>36 511</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-906 304</b>	<b>36 511</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	652 675 925	656 433 906
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>652 675 925</b>	<b>656 433 906</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		429 224	17 126
Övriga fordringar	7	3 237 331	3 633 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		128 404	280 529
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 794 959</b>	<b>3 931 203</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 139 576	1 189 498
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 139 576</b>	<b>1 189 498</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 934 535</b>	<b>5 120 701</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>657 610 460</b>	<b>661 554 607</b>

Brf Poeten

14 (19)

Org.nr 769618-0582

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		568 497 000	568 497 000
Fond för yttre underhåll		2 997 199	3 242 517
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>571 494 199</b>	<b>571 739 517</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 851 153	-8 132 982
Årets resultat		-906 304	36 511
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 757 457</b>	<b>-8 096 471</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>562 736 742</b>	<b>563 643 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	38 500 000	61 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 500 000</b>	<b>61 800 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	53 700 000	32 800 000
Depositioner		981 818	981 818
Leverantörsskulder		285 388	274 209
Skatteskulder		380 578	325 062
Övriga skulder		265 033	214 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		760 901	1 515 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>56 373 718</b>	<b>36 111 561</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>657 610 460</b>	<b>661 554 607</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-906 304	36 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 757 981	3 757 981
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 851 677</b>	<b>3 794 492</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-448 869	-85 448
Förändring av kortfristiga skulder		-629 055	-1 218 942
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 773 753</b>	<b>2 490 102</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 400 000	-2 400 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 400 000</b>	<b>-2 400 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-626 247</b>	<b>90 102</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		4 706 844	4 616 742
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8	4 080 597	4 706 844

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	7 011 266	7 011 264
Hyror lokaler	2 473 109	2 358 573
P-plats och garage	1 863 752	1 882 916
Debiterad fastighetsskatt	282 436	277 468
Övriga intäkter	295 939	230 897
Outhyrda garage och p-platser	0	-34 328
	<b>11 926 502</b>	<b>11 726 790</b>

### Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	0	54 000
Erhållna försäkringsersättningar	75 766	26 312
Elprisstöd	180 079	0
	<b>255 845</b>	<b>80 312</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och förvaltning	704 413	760 155
Markskötsel och lokalvård	328 657	309 991
Service- och driftsavtal	301 941	285 404
Reparationer	455 626	627 540
Periodiskt underhåll	857 005	549 613
Fastighetsförsäkring	182 380	207 591
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	792 794	782 574
Fastighetsel	962 053	953 815
Uppvärmning	969 150	831 561
Vatten och avlopp	351 724	315 795
Avfallshantering	283 726	290 845
Kabel-TV och bredband	468 809	473 031
	<b>6 658 278</b>	<b>6 387 915</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Styrelsearvode	209 997	193 200
Övriga arvoden	36 000	0
Sociala avgifter	67 393	40 623
	<b>313 390</b>	<b>233 823</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	692 497 000	692 497 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>692 497 000</b>	<b>692 497 000</b>
Ingående avskrivningar	-36 063 094	-32 305 113
Årets avskrivningar	-3 757 981	-3 757 981
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-39 821 075</b>	<b>-36 063 094</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>652 675 925</b>	<b>656 433 906</b>
Taxeringsvärden byggnader	432 800 000	432 800 000
Taxeringsvärden mark	374 200 000	374 200 000
	<b>807 000 000</b>	<b>807 000 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	296 309	116 202
Avräkningskonto Fastum AB	2 941 022	3 517 346
	<b>3 237 331</b>	<b>3 633 548</b>

**Not 8 Likvida medel**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Nordea	129 970	1 189 498
Avräkningskonto Fastum AB *	2 941 022	3 517 346
Nordea fasträntekonto	1 009 606	0
	<b>4 080 598</b>	<b>4 706 844</b>

\* Avräkningskonto utgör en fordran på Fastum AB och redovisas i balansräkningen under Övriga fordringar.

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2023-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2022-12-31</b>
Nordea	4,598	2024-02-21	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	3,970	2027-12-01	20 000 000	20 000 000
Nordea	0,870	2024-11-04	23 300 000	23 300 000
Nordea	4,557	2024-05-27	21 400 000	23 800 000
Stadshypotek	0,610	2025-10-30	18 500 000	18 500 000
Avgår kortfristig del:			-53 700 000	-32 800 000
			<b>38 500 000</b>	<b>61 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			53 700 000	32 800 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen dock långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

**Not 10 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	124 000 000	124 000 000
	<b>124 000 000</b>	<b>124 000 000</b>

Stockholm 3/5 -24



Bengt Jäderberg



Anders Carlsson



Anders Claréus

Erik Clason



Daniel Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats 6/5 -24



Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor  
RSM Stockholm AB



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Poeten  
Org.nr 769618-0582

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Poeten för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina 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. 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Poeten för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, 2024-05-06



Karl-Henrik Westlund  
Auktoriserad revisor

Brf Poeten  
Box 3118  
169 03 SOLNA

**Till revisor Karl-Henrik Westlund**

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Poetens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2023-12-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva.

#### Finansiella rapporter

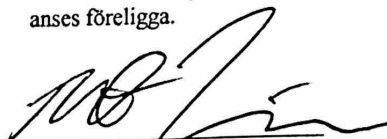
1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närständetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.

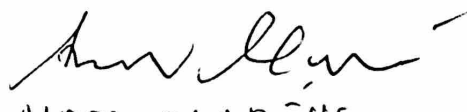
#### Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
  - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
  - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
  - styrelsen och föreningsledningen,
  - eventuella anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
  - andra personer
 när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka föreningens närstående är och om alla närstående relationer och närständetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

#### Intygas

I de fall förmån ej redovisats intygas härmed att föreningens tillgångar inte har använts på sådant sätt att förmån kan anses föreligga.

  
Bengt Jäderberg, styrelseledamot

  
ANDERS CLAREUS  
Styrelseledamot

2024-05-03