



Org Nr: 702000-4078

# Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-4078 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening 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 bildades 1944. Fastigheten Dynan 1 förvärvades 1944-01-01. Fastigheten Överkastet 1 förvärvades 1944-01-01. Fastigheten Överkastet 2 förvärvades 1944-01-01. Fastigheten Överkastet 3 förvärvades 1944-01-01. Fastigheten Sömmen 1 förvärvades 1944-01-01. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dynan 1		1944
Överkastet 1		1944
Överkastet 2		1944
Överkastet 3		1944
Sömmen 1		1944

### **Totalt 5 objekt**

Samtliga i Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM DYNAN 1 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2024.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2021-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7114
1	lokaler (hyresrätt)	120
<b>Totalt 145 objekt</b>		<b>7234</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 22 st 1 rok, 36 st 2 rok, 85 st 3 rok, 1 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lisa Brouwers	Ordförande	2020-06-18	2021-06-01
Benjamin Carlsson	Ordförande	2021-06-01	
Maria Bane	Ledamot	2019-06-11	
Sarah Elisabeth Cornell	Ledamot	2017-08-16	2021-06-01
Caroline Fondelius	Ledamot	2017-08-16	
Jaime Calvo	Ledamot	2021-06-01	
Jonas Eriksson	Ledamot	2019-06-11	
Per Pettersson	Ledamot	2020-06-18	
Niklas Ekholm	Ledamot	2021-06-01	
Samuel Jangestål	Ledamot	2018-06-19	2021-06-01
Hanna Neumann	Ledamot	2017-08-16	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Caroline Fondelius, Maria Bane, Jonas Eriksson, Lisa Brouwers, (omval) Benjamin Carlsson (omval) och Per Pettersson (omval).

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisa Brouwers, Jonas Eriksson, Per Pettersson, Benjamin Carlsson, Samuel Jangestål.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

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

Valberedning har varit: Ana Maria Zamorano och Marina Veletskaya, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18. På stämman deltog 22 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2021-06-23.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:**

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Stamspolning
2021	Renovering av Gästis, föreningens gästlägenhet
2021	Återvinning av matavfall infördes januari 2021
2021	Rensning av cykelrum
2021	2 städdagar har genomförts, vår och höst
2020	OVK Godkänd
2020	Balkongrenovering påbörjades
1992	Stambyte
2018	Fönsterrenovering

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2022	Inventering, mätning och uppmärkning av förråd
2022	Markarbete för att åtgärda skador i asfalt, plattläggningar och trappor. Planerat att utföras i augusti 2022

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 16 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 178.

**FLERÅRSÖVERSIKT**

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	67	175	100	229	175
Skuldsättning, kr/kvm	6 976	5 275	4 477	4 479	3 125
Räntekänslighet, %	9	7	6	6	4
Energikostnad, kr/kvm	269	236	246	247	240
Driftskostnad, kr/kvm	700	598	671	646	588
Årsavgifter, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter, kr/kvm	795	804	807	799	801
Nettoomsättning, tkr	5 803	5 866	5 884	5 831	5 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	-191	416	-246	-1 077	242
Soliditet, %	12	13	14	14	22

**Sparande:**

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

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

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

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

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

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

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

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	138 256	0	0	138 256
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 085 098	0	0	1 085 098
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 782 720	0	383 000	6 165 720
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 006 074</b>	<b>0</b>	<b>383 000</b>	<b>7 389 074</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 505 951	0	-383 000	-1 472 659
Årets resultat, kr	416 292	-416 292	-191 358	-191 358
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 089 659</b>	<b>-416 292</b>	<b>-574 358</b>	<b>-1 664 017</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 916 415</b>	<b>-416 292</b>	<b>-191 358</b>	<b>5 725 057</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 383 000 samt ianspråktagande skett med 0.

## 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	-1 089 659
Årets resultat, kr	-191 358
Reservation till underhållsfond, kr	-383 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 664 017</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 664 017</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	5 803 004	5 865 587
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 726 004	-4 100 973
Övriga externa kostnader	Not 3	-75 000	-83 710
Planerat underhåll		0	-33 000
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 932	-185 155
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 355	-828 355
Summa rörelsekostnader		-5 798 291	-5 231 193
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 713</b>	<b>634 394</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 359	5 381
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-200 430	-223 483
Summa finansiella poster		-196 071	-218 102
<b>Årets resultat</b>		<b>-191 358</b>	<b>416 292</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	30 874 169	31 685 883
Inventarier och maskiner	Not 8	49 925	66 566
Pågående nyanläggningar	Not 9	14 099 123	3 211 960
		<u>45 023 216</u>	<u>34 964 409</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 023 716</u>	<u>34 964 909</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		2 767	510
Avräkningskonto HSB Stockholm		858 886	10 674 746
Övriga fordringar	Not 11	1 641	1 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	237 229	410 354
		<u>1 100 523</u>	<u>11 086 704</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	14 504	14 504
Summa omsättningstillgångar		<u>1 615 027</u>	<u>11 601 208</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>46 638 744</b></u>	<u><b>46 566 117</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	138 256	138 256
Upplåtelseavgifter	1 085 098	1 085 098
Yttre underhållsfond	<u>6 165 720</u>	<u>5 782 720</u>
	7 389 074	7 006 074
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 472 659	-1 505 951
Årets resultat	<u>-191 358</u>	<u>416 292</u>
	-1 664 017	-1 089 659
Summa eget kapital	<u>5 725 057</u>	<u>5 916 415</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>29 622 809</u>	<u>6 447 111</u>
	29 622 809	6 447 111
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 9 917 070	32 073 618
Leverantörsskulder	14 689	1 154 407
Skatteskulder	16 103	11 783
Fond för inre underhåll	113 334	116 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>1 229 682</u>	<u>845 984</u>
	11 290 877	34 202 590
Summa skulder	40 913 686	40 649 701
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>46 638 744</u></b>	<b><u>46 566 117</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-191 358	416 292
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	828 355	828 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>636 997</u>	<u>1 244 647</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	170 321	-108 662
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-755 165	826 910
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>52 153</u>	<u>1 962 895</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-10 887 163	-3 042 584
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-10 887 163</u>	<u>-3 042 584</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 019 150	5 828 239
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>1 019 150</u>	<u>5 828 239</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-9 815 860</b>	<b>4 748 550</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 189 250</b>	<b>6 440 700</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 373 390</b>	<b>11 189 250</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,84 % av anskaffningsvärdet.

**Avskrivning inventarier och maskiner**

Avskrivning sker med 10% på anskaffningskostnaden.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Fastighetsavgift / fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	5 547 888	5 547 888
Hyror	15 148	26 078
Bredband	216 000	216 000
Övriga intäkter	30 416	82 005
Bruttoomsättning	<u>5 809 452</u>	<u>5 871 971</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 384	-6 384
Hyresförluster	-64	0
	<b>5 803 004</b>	<b>5 865 587</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	581 443	512 609
Reparationer	543 891	222 732
El	227 395	173 280
Uppvärmning	1 519 830	1 341 760
Vatten	217 052	209 329
Sophämtning	174 648	143 940
Fastighetsförsäkring	108 992	103 283
Kabel-TV och bredband	267 893	267 926
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	212 706	214 146
Förvaltningsarvoden	363 886	367 762
Tomträttsavgäld	471 400	471 400
Övriga driftkostnader	36 868	72 806
	<b>4 726 004</b>	<b>4 100 973</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	4 660	7 218
Administrationskostnader	10 650	16 928
Extern revision	14 250	14 125
Medlemsavgifter	45 440	45 440
	<b>75 000</b>	<b>83 710</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	119 000	118 250
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	4 000	14 000
Sociala avgifter	39 932	41 317
Övriga personalkostnader	0	5 588
	<b>168 932</b>	<b>185 155</b>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 008	2 995
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 252	2 245
Övriga ränteintäkter	99	141
	<b>4 359</b>	<b>5 381</b>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	199 469	220 813
Övriga räntekostnader	961	2 670
	<b>200 430</b>	<b>223 483</b>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	44 073 871	44 073 871
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>44 073 871</b>	<b>44 073 871</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-12 387 989	-11 576 275
Årets avskrivningar	-811 714	-811 714
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-13 199 702</b>	<b>-12 387 989</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>30 874 169</b>	<b>31 685 883</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	261 000	261 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>158 261 000</b>	<b>158 261 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	230 010	230 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>230 010</b>	<b>230 010</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-163 444	-146 803
Årets avskrivningar	-16 641	-16 641
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-180 085</b>	<b>-163 444</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>49 925</b>	<b>66 566</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	3 211 960	169 376
Årets investeringar	10 887 163	3 042 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>14 099 123</b>	<b>3 211 960</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 11 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 641	1 094
	<b>1 641</b>	<b>1 094</b>

Noter		2021-12-31	2020-12-31				
<b>Not 12</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	236 673	409 798				
	Upplupna intäkter	556	556				
		<b>237 229</b>	<b>410 354</b>				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
<b>Not 13</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000				
		<b>500 000</b>	<b>500 000</b>				
<b>Not 14</b>	<b>Kassa och bank</b>						
	Handkassa	14 504	14 504				
		<b>14 504</b>	<b>14 504</b>				
<b>Not 15</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	SEB	43130102	0,96%	2023-03-28	6 447 111	0	
	Stadshypotek AB	377252	0,33%	2022-06-30	3 630 639	100 000	
	Stadshypotek AB	377254	0,33%	2022-06-30	3 471 334	100 000	
	Stadshypotek AB	377255	0,33%	2022-06-30	1 284 817	100 000	
	Stadshypotek AB	377256	0,33%	2022-06-30	1 330 280	100 000	
	Stadshypotek AB	412480	0,77%	2024-10-30	10 000 000	100 000	
	Stadshypotek AB	718166	0,50%	2023-12-01	13 375 698	100 000	
					39 539 879	600 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 539 879	
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>29 622 809</b>	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	<b>Ställda säkerheter</b>						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					39 832 300	38 431 900
<b>Not 16</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>						
	Kortfristig del av långfristig skuld				9 917 070	32 073 618	
					<b>9 917 070</b>	<b>32 073 618</b>	
<b>Not 17</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>						
	Upplupna räntekostnader				25 674	18 410	
	Förutbetalda hyror och avgifter				494 557	502 942	
	Övriga upplupna kostnader				709 451	324 632	
					<b>1 229 682</b>	<b>845 984</b>	
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.						

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 18</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

.....  
Benjamin Carlsson

.....  
Caroline Fondelius

.....  
Hanna Neumann

.....  
Jaime Calvo

.....  
Jonas Eriksson

.....  
Lisa Brouwers

.....  
Maria Bane

.....  
Niklas Ekholm

.....  
Per Pettersson

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Tuula Silberman

.....  
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm, org.nr. 702000-4078

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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 Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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 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

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tuula Silberman  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BENJAMIN CARLSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 11:32:37



**PER PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 15:44:16



**JAIME CALVO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:33:44



**HANNA NEUMANN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:46:05



**MARIA BANE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:15:11



**NIKLAS EKHOLM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 13:49:58



**JONAS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 10:13:57



**LISA BROUWERS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 21:18:43



**CAROLINE FONDELIUS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 16:14:49



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 14:57:31



**TUULA SILBERMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 17:40:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 16:45:55



**TUULA SILBERMAN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 17:45:24

