



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-4078 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

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 registrerades 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2020-03-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dynan 1	1944-01-01	1944
Överkastet 1	1944-01-01	1944
Överkastet 2	1944-01-01	1944
Överkastet 3	1944-01-01	1944
Sömmen 1	1944-01-01	1944

Totalt 5 objekt

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dynan 1	Stockholm Kommun /Exploateringskontoret	10 år	2024-03-31	
Sömmen 1	Stockholm Kommun /Exploateringskontoret	10 år	2024-03-31	
Överkastet 1	Stockholm Kommun /Exploateringskontoret	10 år	2024-03-31	
Överkastet 2	Stockholm Kommun /Exploateringskontoret	10 år	2024-03-31	
Överkastet 3	Stockholm Kommun /Exploateringskontoret	10 år	2024-03-31	

Totalt 5 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7114
1	Lokaler (hyresrätt)	120
Totalt 145 objekt		7234

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.
Benjamin Carlsson	Ordförande	2021-06-01	
Maria Bane	Ledamot	2019-06-11	2022-11-24
Lisa Brouwers	Ledamot	2016-07-28	
Caroline Fondelius	Ledamot	2017-08-16	2022-11-24
Jaime Calvo	Ledamot	2021-06-01	2022-11-24
Jonas Eriksson	Ledamot	2019-06-11	
Per Pettersson	Ledamot	2020-06-18	
Niklas Ekholm	Ledamot	2021-06-01	
Emma Strålberg	Ledamot	2022-11-24	
Hanna Neumann	Ledamot	2017-08-16	
Max Aurosell	Ledamot	2022-11-24	
Elin Vallbo	Ledamot	2022-11-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Niklas Ekholm.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lisa Brouwers, Per Pettersson, Benjamin Carlsson.

Firman tecknas enligt ovan av Två i förening.

Revisorer har varit: Anders Lennerdahl vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Pontus Söderlind (ord), Marina Veletskava och Maria Bane, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. På stämman deltog 19 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5 % i april. I januari 2023 kommer avgiften höjas med 12 %.

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 2023-08-23.

2022 Förrådsinventering med mätning och uppmärkning. Hyreskontrakt för extraförråd har upprättats och hyror har justerats.

2022 Markarbete har utförts. Detta har involverat asfaltsläggning, plattläggning, stödmurar och restaurering av stentrappor.

2022 Byte av bredbandsleverantör gjordes i månadsskiftet jan-feb till Bahnhof.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1992	Stambyte
2018	Fönsterbyte
2019	Renovering av badrum i bastu
2020-2021	Balkongrenovering
2021	Renovering av föreningen gästlägenhet 'Gästis'
2021	Stamspolning
2021	Sortering av matavfall infördes
2020	OVK godkänd

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

Årtal	Ändamål
2023	Renovering av bärande konstruktion i pannrummet.
2023	Inspektion av stammar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 22 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	138	67	175	100	229
Skuldsättning, kr/kvm	5 269	6 976	5 275	4 477	4 479
Räntekänslighet, %	7	9	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	269	269	236	246	247
Driftskostnad, kr/kvm	647	700	598	671	646
Årsavgifter, kr/kvm	809	780	780	780	780
Totala intäkter, kr/kvm	839	795	804	807	799
Nettoomsättning, tkr	6 068	5 803	5 866	5 884	5 831
Resultat efter finansiella poster, tkr	-386	-191	416	-246	-1 077
Soliditet, %	12	12	13	14	14

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
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	6 165 720	0	122 929	6 288 649
S:a bundet eget kapital, kr	7 389 074	0	122 929	7 512 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 472 659	-191 358	-122 929	-1 786 946
Årets resultat, kr	-191 358	191 358	-386 263	-386 263
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 664 017	0	-509 192	-2 173 209
S:a eget kapital, kr	5 725 057	0	-386 263	5 338 794

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 394 000 kr samt ianspråktagande skett med -271 071 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	-1 664 017
Årets resultat, kr	-386 263
Reservation till underhållsfond, kr	-394 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	271 071
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 173 209

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 173 209

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 068 129	5 803 004
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 396 127	-4 726 004
Övriga externa kostnader	Not 3	-92 085	-75 000
Planerat underhåll		-271 071	0
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-194 026	-168 932
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 110 338	-828 355
Summa rörelsekostnader		-6 063 647	-5 798 291
Rörelseresultat		4 482	4 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 730	4 359
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-393 475	-200 430
Summa finansiella poster		-390 745	-196 071
Årets resultat		-386 263	-191 358

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	43 879 595	30 874 169
Inventarier och maskiner	Not 8	33 284	49 925
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	14 099 123
		<u>43 912 879</u>	<u>45 023 216</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 913 379</u>	<u>45 023 716</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-783	2 767
Avräkningskonto HSB Stockholm		651 282	858 886
Övriga fordringar	Not 11	1 648	1 641
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	411 384	237 229
		<u>1 063 531</u>	<u>1 100 523</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	11 590	14 504
Summa omsättningstillgångar		<u>1 575 121</u>	<u>1 615 027</u>
Summa tillgångar		<u>45 488 500</u>	<u>46 638 744</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	138 256	138 256
Upplåtelseavgifter	1 085 098	1 085 098
Yttre underhållsfond	6 288 649	6 165 720
	<u>7 512 003</u>	<u>7 389 074</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 786 946	-1 472 659
Årets resultat	-386 263	-191 358
	<u>-2 173 209</u>	<u>-1 664 017</u>
Summa eget kapital	<u>5 338 795</u>	<u>5 725 057</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>18 717 070</u>	<u>29 622 809</u>
	18 717 070	29 622 809
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 20 122 809	9 917 070
Leverantörsskulder	244 273	14 689
Skatteskulder	18 773	16 103
Fond för inre underhåll	113 334	113 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 <u>933 447</u>	<u>1 229 682</u>
	21 432 635	11 290 877
Summa skulder	40 149 705	40 913 686
Summa eget kapital och skulder	<u>45 488 500</u>	<u>46 638 744</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-386 263	-191 358
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 110 338	828 355
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>724 075</u>	<u>636 997</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-170 612	170 321
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-63 981</u>	<u>-755 165</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>489 482</u>	<u>52 153</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-10 887 163
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-10 887 163</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-700 000	1 019 150
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-700 000</u>	<u>1 019 150</u>
Årets kassaflöde	-210 518	-9 815 860
Likvida medel vid årets början	1 373 390	11 189 250
Likvida medel vid årets slut	1 162 872	1 373 390

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 1 519 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	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 755 347	5 547 888
Hyror	88 442	15 148
Bredband	216 000	216 000
Övriga intäkter	31 794	30 416
Bruttoomsättning	<u>6 091 583</u>	<u>5 809 452</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-23 454	-6 384
Hyresförluster	0	-64
	6 068 129	5 803 004
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	549 099	581 443
Reparationer	333 493	543 891
El	265 955	227 395
Uppvärmning	1 482 487	1 519 830
Vatten	200 509	217 052
Sophämtning	143 700	174 648
Fastighetsförsäkring	108 415	108 992
Kabel-TV och bredband	198 986	267 893
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	219 336	212 706
Förvaltningsarvoden	383 938	363 886
Tomträttsavgäld	471 400	471 400
Övriga driftkostnader	38 809	36 868
	<u>4 396 127</u>	<u>4 726 004</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 077	4 660
Administrationskostnader	21 293	10 650
Extern revision	15 075	14 250
Konsultkostnader	200	0
Medlemsavgifter	45 440	45 440
	<u>92 085</u>	<u>75 000</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	117 638	119 000
Revisionsarvode	6 000	6 000
Övriga arvoden	24 000	4 000
Sociala avgifter	46 388	39 932
	<u>194 026</u>	<u>168 932</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	233	2 008
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 376	2 252
Övriga ränteintäkter	121	99
	<u>2 730</u>	<u>4 359</u>

Noter		2022-12-31	2021-12-31
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	386 576	199 469
	Övriga räntekostnader	6 899	961
		393 475	200 430

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 073 871	44 073 871
Årets investeringar	14 099 123	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 172 994	44 073 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 199 702	-12 387 989
Årets avskrivningar	-1 093 696	-811 714
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 293 399	-13 199 702
Utgående bokfört värde	43 879 595	30 874 169
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	60 000	261 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	201 060 000	158 261 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	230 010	230 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	230 010	230 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-180 085	-163 444
Årets avskrivningar	-16 641	-16 641
Utgående ackumulerade avskrivningar	-196 727	-180 085
Bokfört värde	33 284	49 925
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	14 099 123	3 211 960
Årets investeringar	-14 099 123	10 887 163
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 099 123
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	1 648	1 641
	1 648	1 641

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	410 704	236 673
Upplupna intäkter	680	556
	411 384	237 229

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 13 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	500 000	500 000
	500 000	500 000

Not 14 Kassa och bank		
Handkassa	0	14 504
SEB	11 589	0
	11 590	14 504

Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SEB	43130102	0,96%	2023-03-28	6 447 111	0
Stadshypotek AB	510843	0,77%	2024-10-30	9 900 000	100 000
Stadshypotek AB	718166	0,50%	2023-12-01	13 275 698	100 000
Stadshypotek AB	780665	3,80%	2025-06-30	9 217 070	300 000
				38 839 879	500 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 36 339 879

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 18 717 070

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.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 39 832 300 38 431 900

Not 16 Skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld	20 122 809	9 917 070
	20 122 809	9 917 070

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	12 229	25 674
Förutbetalda hyror och avgifter	604 556	494 557
Övriga upplupna kostnader	316 662	709 451
	933 447	1 229 682

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Avgiften höjs med 12 % från januari 2023

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Benjamin Carlsson

.....
Elin Vallbo

.....
Emma Strålberg

.....
Hanna Neumann

.....
Jonas Eriksson

.....
Lisa Brouwers

.....
Max Aurosell

.....
Niklas Ekholm

.....
Per Pettersson

Vår revisionsberättelse är elektroniskt signerad av

.....
Anders Lennerdahl

.....
William Lindström

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 Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Lennerdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-04-18 kl. 14:19:34



PER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 10:56:15



HANNA NEUMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 16:23:12



NIKLAS EKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:40:10



JONAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 13:34:49



LISA BROUWERS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 21:38:07



ELIN VALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 20:56:17



MAX AUROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 16:40:58



EMMA STRÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 15:20:30



ANDERS LENNERDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:02:29



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:33:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS LENNERDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:01:04



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 16:33:08



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.