



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2020-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Volante Underwriting Sweden AB I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	förråd	272
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 114
Totalt 189 objekt		7 386

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 0 rok, 21 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 Frösander	Ordförande	2021-06-01	
Oscar Seidler	Ledamot	2024-06-19	
Jonas Eriksson	Ledamot	2019-06-11	
Per Pettersson	Ledamot	2020-06-18	2024-06-19
Niklas Ekholm	Ledamot	2021-06-01	2024-06-19
Emma Strålberg	Ledamot	2022-11-24	2024-06-19
Hanna Neumann	Ledamot	2017-08-16	
Max Strålberg	Ledamot	2022-11-24	
Elin Vallbo	Ledamot	2022-11-24	2024-06-19
Hillevi Karls	Ledamot	2024-06-19	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benjamin Frösander och Jonas Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Oscar Seidler, Benjamin Frösander och Hillevi Karls.

Revisorer har varit: Tuula Silberman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elin Vallbo (sammankallande), Elon Sandberg vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2024-12-08, 9 st röstberättigade medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 30 %.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-07-18.

2023 Renovering av bärande konstruktion i pannrummet.

2023 Inspektion av stammar och värmesystem. Åtgärder på dessa utförs under 2024.

2023 Nya tomträttsavtal har undertecknats, och dessa träder i kraft 2024-04-01. Den totala avgiften för våra tomter höjs från 471 400 kr årligen till 839 100 kr. Avgälden kommer höjas stegvis under fem års tid. Utslaget på föreningens 144 lägenheter kommer höjningen i slutändan innebära en genomsnittlig avgiftshöjning på 212kr i månaden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stambyte
2018	Fönsterbyte
2019	Renovering av badrum i bastu
2020	OVK godkänd
2021	Renovering av föreningen gästlägenhet 'Gästis'
2021	Stamspolning
2021	Sortering av matavfall infördes
2020-2021	Balkongrenovering
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.
2023	Renovering av pelaren i pannrummet, genom att tillföra en utvändig stålförstärkning.
2023	Inköp av en tvättmaskin och en grovtvätt-maskin.
2024	Byte av städfirma då tidigare städfirma inte uppfyllde de krav som ingick i avtalet.
2024	Energieffektivisering och injustering av föreningens värmesystem gjordes mellan september och december.
2024	Ny utomhustrappa har anlagts på Snörmakarvägen.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn och Renovering av samtliga avloppsluftningar.
2025	Nya pumpar i pumpgroparna kommer att installeras.
2026	Översyn av taket, se över takplattor samt hängrännor och utifrån denna inventering byta ut efter behov.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 27 och avgått 20 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 187.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	346	142	138	67	175
Skuldsättning, kr/kvm	5 471	5 375	5 269	6 976	5 275
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 471	5 375	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	7	9	7
Energikostnad, kr/kvm	304	310	269	269	236
Årsavgifter, kr/kvm	1 215	917	809	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 294	1 024	839	795	804
Nettoomsättning, tkr	8 876	6 906	6 068	5 803	5 866
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 086	-758	-386	-191	416
Soliditet, %	12	10	12	12	13

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	138 256	0	0	138 256
Upplåtelseavgifter, kr	1 085 098	0	0	1 085 098
Underhållsfond, kr	6 808 649	0	-119 165	6 689 484
S:a bundet eget kapital, kr	8 032 003	0	-119 165	7 912 838
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 693 209	-757 595	119 165	-3 331 638
Årets resultat, kr	-757 595	757 595	1 086 271	1 086 271
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 450 804	0	1 205 436	-2 245 367
S:a eget kapital, kr	4 581 199	0	1 086 271	5 667 471

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 278 000 kr samt ianspråktagande skett med 397 165kr

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	-3 450 804
Årets resultat, kr	1 086 271
Reservation till underhållsfond, kr	-278 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	397 165
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 245 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 245 368

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 876 322	6 906 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	326 778	378 208
Summa Rörelseintäkter		9 203 100	7 284 542
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 513 803	-5 717 005
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 702	-222 885
Personalkostnader	Not 6	-214 543	-198 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-974 791	-1 109 573
Summa Rörelsekostnader		-6 903 839	-7 248 236
Rörelseresultat		2 299 261	36 306
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	15 890	10 913
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 228 880	-804 814
Summa Finansiella poster		-1 212 990	-793 901
Resultat efter finansiella poster		1 086 271	-757 595
Resultat före skatt		1 086 271	-757 595
Årets resultat		1 086 271	-757 595

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	41 828 514	42 786 663
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	16 642
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 101 602	430 000
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		44 930 115	43 233 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		44 930 615	43 233 805

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-783	49 928
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	739 091	614 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	535 952	606 518
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 274 261	1 271 223
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	11 793	11 793
<i>Summa Kassa och bank</i>		11 793	11 793
Summa Omsättningstillgångar		1 786 054	1 783 016
Summa Tillgångar		46 716 669	45 016 821

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 16	1 223 354	1 223 354
Fond för yttre underhåll		6 689 484	6 808 649
Summa Bundet eget kapital		7 912 838	8 032 003

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-3 331 639	-2 693 209
Årets resultat		1 086 271	-757 595
Summa Ansamlad förlust		-2 245 368	-3 450 804

Summa Eget kapital		5 667 471	4 581 200
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 429 403	8 417 070
Summa Långfristiga skulder		17 429 403	8 417 070

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	21 492 768	29 822 809
Leverantörsskulder		739 947	701 777
Skatteskulder		20 249	25 235
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	145 717	176 794
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 221 115	1 291 937
Summa Kortfristiga skulder		23 619 795	32 018 552

Summa Skulder		41 049 198	40 435 622
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		46 716 669	45 016 821
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 299 261	36 306
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	974 791	1 109 573
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	974 791	1 109 573
Erhållen ränta	15 230	7 823
Erlagd ränta	-1 255 851	-714 776
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 033 431	438 926
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	122 432	-242 828
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-41 744	795 879
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	80 688	553 050
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 114 119	991 977
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 671 601	-430 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 671 601	-430 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	682 292	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	682 292	-600 000
Årets kassaflöde	124 810	-38 023
Likvida medel vid årets början	1 124 849	1 162 872
Likvida medel vid årets slut	1 249 659	1 124 849

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Bruttoomsättning</i>			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 480 592	6 523 980
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	162 000	0
	Hyror lokaler	1 880	1 320
	Hyror informationsöverföring	54 000	216 000
	Hyror övrigt	144 880	139 980
	Övriga primära intäkter	72 525	63 879
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 915 877	6 945 159
	Hysesbortfall	-39 555	-38 825
	<i>Summa</i>	-39 555	-38 825
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 876 322	6 906 334

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	326 778	340 726
	Övriga sekundära intäkter	0	37 482
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	326 778	378 208
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-605 667	-555 562
	Snö och halk-bekämpning	-135 885	-196 419
	Reparationer	-303 940	-191 018
	Planerat underhåll	-397 166	-59 375
	Försäkringsskador	-150 042	-942 123
	El	-211 781	-257 623
	Uppvärmning	-1 580 562	-1 544 713
	Vatten	-366 817	-400 208
	Sophämtning	-191 957	-138 850
	Fastighetsförsäkring	-149 667	-118 819
	Kabel-TV och bredband	-207 722	-207 535
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-235 266	-229 416
	Förvaltningsavtalskostnader	-379 181	-388 192
	Tomträttsavgäld	-581 575	-471 400
	Övriga driftkostnader	-16 575	-15 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 513 803	-5 717 005
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 681	-6 481
	Administrationskostnader	-49 112	-36 273
	Extern revision	-19 375	-16 250
	Medlemsavgifter	-47 880	-45 440
	Föreningsverksamhet	-3 502	-4 044
	Övriga förvaltningskostnader	-72 150	-114 396
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-200 702	-222 885
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-157 250	-145 250
	Sociala avgifter	-51 293	-47 523
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-214 543	-198 773

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	457	287
Ränteintäkter placeringar	15 035	10 349
Övriga ränteintäkter och liknande poster	398	277
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 890	10 913

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 227 661	-803 837
Övriga räntekostnader	-1 219	-977
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 228 880	-804 814

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 172 994	58 172 994
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 172 994	58 172 994

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-15 386 331	-14 293 399
Årets avskrivningar	-958 149	-1 092 932
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 344 480	-15 386 331
<i>Utgående redovisat värde</i>	41 828 514	42 786 663

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	107 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	60 000	60 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	201 060 000	201 060 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	39 832 300	39 832 300
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	39 832 300	39 832 300

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	230 010	230 010
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	230 010	230 010
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-213 368	-196 726
	Årets avskrivningar	-16 641	-16 641
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-230 010	-213 368
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	16 642
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	430 000	0
	Årets investeringar	2 671 602	430 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	3 101 602	430 000
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	737 865	613 055
	Övriga fordringar	1 226	1 721
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	739 091	614 776
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 750	3 090
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	532 202	603 428
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	535 952	606 518
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB	11 793	11 793
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 793	11 793

Not 16	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------	------------	------------

Medlemsinsatser

Medlemsinsatser	138 256	138 256
Upplåtelseavgifter	1 085 098	1 085 098
Summa Medlemsinsatser	1 223 354	1 223 354

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,62%	2026-03-30	7 729 403	156 944
Stadshypotek AB	3,8%	2025-06-30	8 417 070	400 000
Stadshypotek AB	2,74%	2027-10-30	9 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2,94%	2025-12-02	13 075 698	100 000
			38 922 171	756 944

Långfristig del	17 172 459
Nästa års amortering av långfristig skuld	256 944
Lån som ska konverteras inom ett år	21 492 768
Kortfristig del	21 749 712
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	756 944
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 027 776
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,21%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,62%	2026-03-30	7 729 403	156 944
Stadshypotek AB	3,8%	2025-06-30	8 417 070	400 000
Stadshypotek AB	2,74%	2027-10-30	9 700 000	100 000
Stadshypotek AB	2,94%	2025-12-02	13 075 698	100 000
			38 922 171	756 944

Nästa års amortering av långfristig skuld	256 944
Lån som ska konverteras inom ett år	21 492 768
Kortfristig del	21 749 712

Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner	1 600	800
Inre fond	112 616	112 616
Övriga kortfristiga skulder	31 501	63 378
Summa Övriga skulder	145 717	176 794

Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	746 811	754 398
	Upplupna räntekostnader	75 296	102 267
	Övriga upplupna kostnader	399 008	435 272
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 221 115	1 291 937

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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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



Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tuula Silberman
Av föreningen vald revisor



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.