



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 2020-03-06.

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

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Dynan	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 Forsikring ASA. och Volante I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.



Antal	Benämning	Total yta m ²
144	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 114
1	Lokal (hyresrätt)	120
Totalt 145 objekt		7 234

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	
Lisa Brouwers	Ledamot	2016-07-28	2023-06-05
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: Emma Strålberg, Max Aurosell och Benjamin Carlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lisa Brouwers, Per Pettersson, Niklas Ekholm, Benjamin Carlsson och Elin Vallbo.

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

Valberedning har varit: Oscar Seidler (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 12 %.

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	Ändamål
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.

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

Årtal	Ändamål
2024	Energieffektivisering och injustering av föreningens värmesystem.
2024	Renovering av samtliga avloppsluftningar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 och under året har det tillkommit 12 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	142	138	67	175	100
Skuldsättning, kr/kvm	5 375	5 269	6 976	5 275	4 477
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 375	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	9	7	6
Energikostnad, kr/kvm	310	269	269	236	246
Årsavgifter, kr/kvm	917	809	780	780	780
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 024	839	795	804	807
Nettoomsättning, tkr	6 906	6 068	5 803	5 866	5 884
Resultat efter finansiella poster, tkr	-758	-386	-191	416	-246
Soliditet, %	10	12	12	13	14

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för planerat underhåll och vattenskada som är av engångskaraktär, samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Årets kassaflöde är negativt -38 tkr. Kassaflödet från den löpande verksamheten är däremot positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 142 kr/m².

För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 30 %.

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	6 288 649	0	520 000	6 808 649
S:a bundet eget kapital, kr	7 512 003	0	520 000	8 032 003
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 786 946	-386 263	-520 000	-2 693 209
Årets resultat, kr	-386 263	386 263	-757 595	-757 595
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 173 209	0	-1 277 595	-3 450 804
S:a eget kapital, kr	5 338 794	0	-757 595	4 581 199

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 520 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-2 173 209
Årets resultat, kr	-757 595
Reservation till underhållsfond, kr	-520 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 450 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 450 804
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 906 334	6 067 329
Övriga rörelseintäkter	Not 3	378 208	800
Summa Rörelseintäkter		7 284 542	6 068 129
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 717 005	-4 599 921
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 885	-159 362
Personalkostnader	Not 6	-198 773	-194 026
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 109 573	-1 110 338
Summa Rörelsekostnader		-7 248 236	-6 063 647
Rörelseresultat		36 306	4 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 913	2 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-804 814	-393 475
Summa Finansiella poster		-793 901	-390 745
Resultat efter finansiella poster		-757 595	-386 263
Resultat före skatt		-757 595	-386 263
Årets resultat		-757 595	-386 263

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	42 786 663	43 879 595
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	16 642	33 284
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	430 000	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		43 233 305	43 912 879

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 233 805 **43 913 379**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		49 928	-783
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	614 776	652 930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	606 518	411 384
Summa Kortfristiga fordringar		1 271 223	1 063 531

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	11 793	11 590
Summa Kassa och bank		11 793	11 590

Summa Omsättningstillgångar

1 783 016 **1 575 121**

Summa Tillgångar

45 016 821 **45 488 500**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 223 354	1 223 354
Fond för yttre underhåll	6 808 649	6 288 649
Summa Bundet eget kapital	8 032 003	7 512 003

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 693 209	-1 786 946
Årets resultat	-757 595	-386 263
Summa Ansamlad förlust	-3 450 804	-2 173 209

Summa Eget kapital

4 581 200 5 338 794

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	8 417 070	18 717 070
Summa Långfristiga skulder		8 417 070	18 717 070

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	29 822 809	20 122 809
Leverantörsskulder		701 777	244 273
Skatteskulder		25 235	18 773
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	176 794	134 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 291 937	912 247
Summa Kortfristiga skulder		32 018 552	21 432 636

Summa Skulder

40 435 622 40 149 706

Summa Eget kapital och skulder

45 016 821 45 488 500

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 36 306 4 482

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 109 573 1 110 338

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 109 573 1 110 338

Erhållen ränta 7 823 2 730

Erlagd ränta -714 776 -406 920

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

438 926 710 630

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -242 828 -170 612

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 795 879 -50 536

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

553 050 -221 148

Kassaflöde från den löpande verksamheten

991 977 489 482

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -430 000 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-430 000 0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -600 000 -700 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-600 000 -700 000

Årets kassaflöde

-38 023 -210 518

Likvida medel vid årets början

1 162 872 1 373 390

Likvida medel vid årets slut

1 124 849 1 162 872

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 maskiner och inventarier:	5 år.

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 523 980	5 755 347
	Hyror lokaler	1 320	2 774
	Hyror informationsöverföring	216 000	216 000
	Hyror övrigt	139 980	45 268
	Övriga primära intäkter	63 879	71 394
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 945 159	6 090 783
	Hysesbortfall	-38 825	-23 454
	<i>Summa</i>	-38 825	-23 454
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 906 334	6 067 329
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	340 726	0
	Övriga sekundära intäkter	37 482	800
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	378 208	800
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-555 562	-453 780
	Snö och halk-bekämpning	-196 419	-95 319
	Reparationer	-191 018	-198 461
	Planerat underhåll	-59 375	-271 071
	Försäkringsskador	-942 123	-135 032
	EI	-257 623	-265 955
	Uppvärmning	-1 544 713	-1 482 487
	Vatten	-400 208	-200 509
	Sophämtning	-138 850	-143 700
	Fastighetsförsäkring	-118 819	-108 415
	Kabel-TV och bredband	-207 535	-198 986
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-229 416	-219 336
	Förvaltningsavtalskostnader	-388 192	-355 470
	Tomträttsavgäld	-471 400	-471 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 717 005	-4 599 921

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 481	-10 077
	Administrationskostnader	-36 273	-42 217
	Extern revision	-16 250	-15 075
	Medlemsavgifter	-45 440	-45 440
	Föreningsverksamhet	-4 044	-8 691
	Övriga förvaltningskostnader	-114 396	-37 862
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-222 885	-159 362
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-145 250	-141 638
	Sociala avgifter	-47 523	-46 388
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 773	-194 026
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	287	233
	Ränteintäkter HSB bunden placering	10 349	2 376
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	277	121
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 913	2 730
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-803 837	-386 576
	Övriga räntekostnader	-977	-6 899
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-804 814	-393 475

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	58 172 994	44 073 871
	Årets investeringar	0	14 099 123
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	58 172 994	58 172 994
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 293 399	-13 199 702
	Årets avskrivningar	-1 092 932	-1 093 696
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-15 386 331	-14 293 399
	Utgående redovisat värde	42 786 663	43 879 595
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	107 000 000	10 700 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	60 000	60 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	94 000 000	94 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	201 060 000	104 760 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	39 832 300	39 832 300
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	39 832 300	39 832 300
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	230 010	230 010
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	230 010	230 010
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-196 726	-180 085
	Årets avskrivningar	-16 641	-16 641
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-213 368	-196 726
	Utgående redovisat värde	16 642	33 284
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	14 099 123
	Årets investeringar	430 000	0
	Omklassificering till byggnad	0	-14 099 123
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	430 000	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31		
	<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	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga fordringar</i>				
	Avräkningskonto HSB	613 055	651 282		
	Övriga fordringar	1 721	1 648		
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	614 776	652 930		
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Upplupna ränteintäkter	3 090	0		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	603 428	411 384		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	606 518	411 384		
Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SEB	11 793	11 589		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	11 793	11 590		
Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,77%	2024-10-30	9 800 000	100 000
	Stadshypotek AB	3,8%	2025-06-30	8 817 070	400 000
	Stadshypotek AB	4,79%	2024-03-28	6 447 111	0
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-12-02	13 175 698	100 000
				38 239 879	600 000
	Långfristig del			8 417 070	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			29 422 809	
	Kortfristig del			29 822 809	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			600 000	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			2 400 000	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,43%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,77%	2024-10-30	9 800 000	100 000
	Stadshypotek AB	3,8%	2025-06-30	8 817 070	400 000
	Stadshypotek AB	4,79%	2024-03-28	6 447 111	0
	Stadshypotek AB	4,49%	2024-12-02	13 175 698	100 000
				38 239 879	600 000
	Nästa års amortering av långfristig skuld			400 000	
	Lån som ska konverteras inom ett år			29 422 809	
	Kortfristig del			29 822 809	
Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Övriga skulder</i>				
	Depositioner		800	0	
	Inre fond		112 616	113 334	
	Övriga kortfristiga skulder		63 378	21 200	
	<i>Summa Övriga skulder</i>		176 794	134 534	
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31		2022-12-31	
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
	Förutbetalda hyror och avgifter		754 398	583 356	
	Upplupna räntekostnader		102 267	12 229	
	Övriga upplupna kostnader		435 272	316 662	
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 291 937	912 247	

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 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 2023.

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 2023 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 2023 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 provar 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

Andreas Holman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Lennerdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BENJAMIN FRÖSANDER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:48:30



PER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:24:10



HANNA NEUMANN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 12:10:54



EMMA STRÅLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:44:44



NIKLAS EKHOLM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:42:28



JONAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:25:19



MAX AUROSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 11:29:06



ELIN VALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 13:52:19



ANDERS LENNERDAHL

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 15:32:48



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:08:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-02 kl. 15:33:47



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 16:07:07



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.