



Org Nr: 702000-4078

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

TSH



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2020-01-01 - 2020-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger Dynan 1, Sömmen 1, Överkastet 1, Överkastet 2, Överkastet 3 i Stockholm kommun. Föreningen har tomträtt med tomträttsavtal till 2024.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	144	7 114
Lokaler	6	188

Föreningens fastighet är byggd 1944. Värdeår är 1993.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Styrelseansvarsförsäkring i AIG.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Balkongreovering – samtliga balkonger i föreningen byts under 2020 och 2021 ut mot nya balkonger, då HSB betong genom undersökning fastställt att ett utbyte av samtliga balkonger var nödvändigt. I samband med balkongreoveringen, som genomförs av Dipart, erbjuds de boende att glasa in sina balkonger. Samtliga balkonger kommer att färdigställas under första halvåret 2021.

OVK – Undersökningen utfördes 2019 Under 2020 har de sista felen åtgärdats och föreningen har blivit godkänd på OVK.

Under 2020 har föreningen förberett för återvinning av matavfall, ett system som igångsattes 7 januari 2021.

Föreningen har genomfört två trevliga städdagar, en i maj och en i oktober.

Övrigt – löpande underhåll av utrustning i tvättstugor

Pågående eller framtida underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel	Åtgärd
Höst 2020- Sommar 2021	Balkonger	Byta ut gamla balkonger mot nya.

Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Åtgärd
1992	Stammar
2018	Fönster
2020 Höst	Föreningen fick en godkänd OVK

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20-06-11. Vid stämman deltog 23 medlemmar varav 23 var röstberättigade.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Styrelse

Styrelsen har under 2020-01-01 fram till stämman 2020-06-11 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Gustav Göran La Skyde	Ordförande
Lisa Brouwers	Vice ordförande
Samuel Jangestål	Kassör
Caroline Fondelius	Sekreterare
Maria Bane	Ledamot
Sarah Elisabeth Cornell	Ledamot
Jonas Eriksson	Ledamot
Hanna Neumann	HSB Ledamot

Under perioden från stämman 2020-06-11 - 2020-12-31 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Lisa Brouwers	Ordförande
Jonas Eriksson	Vice ordförande
Samuel Jangestål	Kassör
Caroline Fondelius	Sekreterare
Maria Bane	Ledamot
Sarah Elisabeth Cornell	Ledamot
Per Pettersson	Ledamot
Benjamin Carlsson	Ledamot
Hanna Neumann	HSB-ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Samuel Jangestål, Sarah Elisabeth Cornell, Caroline Fondelius, Maria Bane och Jonas Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Lisa Brouwers, Jonas Eriksson och Samuel Jangestål. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Tuula Siberman	Föreningsvald ordinarie
Ola Trané	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Anna Maria Zamorano och Marianne Veletskaya.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2020-06-30.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

TSN



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 175 (177) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2020 (2019). Under året har 24 (20) överlåtelser skett

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm	780	780	780	780	780
Totala intäkter kr/kvm*	804	807	799	801	806
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	175	100	118	175	163
Belåning, kr/kvm	5 275	4 477	4 479	3 125	3 141
Räntekänslighet	7%	6%	6%	4%	4%
Totala driftkostnader kr/kvm*	598	671	646	588	583
Energikostnader kr/kvm	236	246	247	240	231

*Nyckeltalet beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Förklaring av nyckeltal

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Övriga nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 866	5 884	5 831	5 843	5 867
Resultat efter finansiella poster	416	-246	-1 077	242	463
Soliditet	13%	14%	14%	22%	21%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	5 865 587
Rörelsekostnader	- 5 231 193
Finansiella poster	- 218 102
Årets resultat	416 292
Planerat underhåll	+ 33 000
Avskrivningar	+ 828 355
Årets sparande	1 277 647
Årets sparande per kvm total yta	175

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 256	1 085 098	5 514 720	-991 993	-245 958
Reservering till fond 2020			301 000	-301 000	
Ianspråktagande av fond 2020			-33 000	33 000	
Balanserad i ny räkning				-245 958	245 958
Årets resultat					416 292
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	5 782 720	-1 505 951	416 292

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 237 951
Årets resultat	416 292
Reservering till underhållsfond	-301 000
Ianspråktagande av underhållsfond	33 000
Summa till stämmans förfogande	-1 089 659

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-1 089 659
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

		2020-01-01	2019-01-01
Resultaträkning		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 865 587	5 884 259
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-4 100 973	-4 622 643
Övriga externa kostnader	Not 3	-83 710	-94 905
Planerat underhåll		-33 000	-140 477
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-185 155	-182 196
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-828 355	-832 657
Summa rörelsekostnader		-5 231 193	-5 872 878
Rörelseresultat		634 394	11 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 381	5 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-223 483	-262 484
Summa finansiella poster		-218 102	-257 340
Årets resultat		416 292	-245 958

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	31 685 883	32 497 596
Inventarier och maskiner	Not 8	66 566	83 207
Pågående nyanläggningar	Not 9	3 211 960	169 376
		<u>34 964 409</u>	<u>32 750 180</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>34 964 909</u>	<u>32 750 680</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		510	406
Avräkningskonto HSB Stockholm		10 674 746	5 905 117
Övriga fordringar	Not 11	1 094	1 800
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	410 354	301 090
		<u>11 086 704</u>	<u>6 208 413</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	500 000	500 000
Kassa och bank	Not 14	14 504	35 582
Summa omsättningstillgångar		<u>11 601 208</u>	<u>6 743 996</u>
Summa tillgångar		<u>46 566 117</u>	<u>39 494 676</u>

TSU



Org Nr: 702000-4078

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
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	5 782 720	5 514 720
	<u>7 006 074</u>	<u>6 738 074</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 505 951	-991 993
Årets resultat	416 292	-245 958
	<u>-1 089 659</u>	<u>-1 237 951</u>
Summa eget kapital	<u>5 916 415</u>	<u>5 500 123</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 6 447 111	32 574 078
	<u>6 447 111</u>	<u>32 574 078</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 32 073 618	118 412
Leverantörsskulder	1 154 407	323 251
Skatteskulder	11 783	11 211
Fond för inre underhåll	116 798	116 798
Övriga skulder	Not 17 0	8 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 845 984	842 402
	<u>34 202 590</u>	<u>1 420 474</u>
Summa skulder	<u>40 649 701</u>	<u>33 994 552</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>46 566 117</u>	<u>39 494 676</u>

TSN

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	416 292	-245 958
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	828 355	832 657
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 244 647	586 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-108 662	-63 066
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	826 910	-874 644
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 962 895	-351 011
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-3 042 584	-145 313
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 042 584	-145 313
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	5 828 239	-11 584
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	5 828 239	-11 584
Årets kassaflöde	4 748 550	-507 908
Likvida medel vid årets början	6 440 700	6 948 608
Likvida medel vid årets slut	11 189 250	6 440 700

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



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

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 från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om.

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 1 429 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	5 547 888	5 547 888
Hyror	26 078	99 088
Bredband	216 000	216 000
Övriga intäkter	82 005	27 667
Bruttoomsättning	<u>5 871 971</u>	<u>5 890 643</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 384	-6 384
	5 865 587	5 884 259
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	512 609	569 110
Reparationer	222 732	662 629
El	173 280	179 752
Uppvärmning	1 341 760	1 416 828
Vatten	209 329	203 207
Sophämtning	143 940	127 016
Fastighetsförsäkring	103 283	103 202
Kabel-TV och bredband	267 926	267 661
Fastighetskatt och fastighetsavgift	214 146	195 138
Förvaltningsarvoden	367 762	395 588
Tomträttsavgäld	471 400	471 760
Övriga driftkostnader	72 806	30 752
	<u>4 100 973</u>	<u>4 622 643</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	7 218	1 417
Administrationskostnader	16 928	31 210
Extern revision	14 125	16 838
Medlemsavgifter	45 440	45 440
	<u>83 710</u>	<u>94 905</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	118 250	116 250
Revisionsarvode	6 000	0
Övriga arvoden	14 000	24 000
Sociala avgifter	41 317	41 946
Övriga personalkostnader	5 588	0
	<u>185 155</u>	<u>182 196</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	2 995	2 777
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 245	2 252
Övriga ränteintäkter	141	115
	<u>5 381</u>	<u>5 144</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	220 813	263 169
Övriga räntekostnader	2 670	-685
	<u>223 483</u>	<u>262 484</u>



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	44 073 871	44 073 871
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 073 871	44 073 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-11 576 275	-10 764 496
Årets avskrivningar	-811 714	-811 779
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 387 989	-11 576 275
Utgående bokfört värde	31 685 883	32 497 596
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	84 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	261 000	261 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	74 000 000	74 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	158 261 000	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	-146 803	-125 924
Årets avskrivningar	-16 641	-20 879
Utgående ackumulerade avskrivningar	-163 444	-146 803
Bokfört värde	66 566	83 207
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	169 376	24 063
Årets investeringar	3 042 584	145 313
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 211 960	169 376
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	1 094	1 800
	1 094	1 800
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	409 798	300 527
Upplupna intäkter	556	563
	410 354	301 090

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



HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Noter

2020-12-31 2019-12-31

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 21/3 2021

Benjamin Carlsson

Caroline Fondelius

Hanna Neumann

Jonas Eriksson

Lisa Brouwers

Maria Bane

Per Pettersson

Samuel Jängenstål

Sarah Elisabeth Cornell

Vår revisionsberättelse har 6/4 2021 lämnats beträffande denna årsredovisning

Teula Siberman

Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dynan i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisom utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisom utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

Tsj

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Stockholm den 30/3 2021

6/4 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tuula Siberman
Av föreningen vald revisor