

# Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Org.nr: 769628-8088

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2021-01-01 - 2021-12-31

## 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 fastigheten Konstnären 1, i Solna kommun.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	120	7 512
Lokaler	1	835
Parkeringar och garageplatser*	61	

\*Garageplatserna ingår i en gemensamhetsanläggning. 41 platser avser reserverade platser och 20 oreserverade platser.

Föreningens fastighet är byggd 2018, och värdeår är 2018.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

### Samfällighet/gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar (GA).

GA:1 avseende parkeringsgarage som är beläget i egna fastigheten. I denna anläggning ingår tre fastigheter, Skulptören 1, Konstnären 1 och Konstnären 2. Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas. Föreningens andel är 39 %.

GA:2 avseende garageinfart på fastigheterna Konstnären 1 och Konstnären2. I gemensamhetsanläggningen ingår tre fastigheter, Skulptören 1, Konstnären 1 och Konstnären 2. Gemensamhetsanläggningen kommer att delägarförvaltas. Föreningens andel är 18 %.

Bostadsrättföreningen Diktarens representater för gemensamhetsanläggningen har varit Kristijan Jordanov från 2021-01-01 till 2021-06-10. André Thorsell har varit mellan 2021-06-10 till 2021-12-31.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

### Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Inget planerat eftersom det är nyproduktion med 5-års garanti.

**Ovriga väsentliga händelser**

Styrelsen beslutade om att månaden januari 2022 skulle vara avgiftsfri. Detta föranlett bl.a. av föreningens varaktigt goda ekonomi.

Styrelsen har med god framgång upphandlat och omförhandlat avtal med HSB kring fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning och ekonomisk förvaltning.

Under året installerades tio elbil-laddstolpar i garaget vid de platser som är reserverade för uthyrning till boenden som bor i föreningen.

Under året förstärktes säkerheten i garaget genom kameraövervakning och förstärkt mobiltäckning.

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-10. Vid stämman deltog 40 medlemmar varav 40 var röstberättigade.

**Styrelse**

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2021-06-10 haft följande sammansättning:

**Styrelsemedlem**

Adnan Hadziosmanovic  
Joe Martarian  
Mårten van Rheinberg  
Sarah Kärrman  
Kristijan Jordanov  
Marcus Wallin  
Susanne Brunner  
Tusca Sepp Norda  
Tareq Shtaye

**Roll**

Ordförande  
Vice ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
HSB-ledamot  
Suppleant  
Suppleant

Under perioden från stämman 2021-06-10 har styrelsen haft följande sammansättning:

**Styrelsemedlem**

Adnan Hadziosmanovic  
Jonas Kei  
André Thorsell  
Björn Larsson  
Dennis Hansson  
Jonas Nordström  
Mårten van Rheinberg  
Sarah Kärrman  
Tareq Shtaye  
Joe Martarian  
Susanne Brunner  
Ann-Charlotte Frisell  
Fredrick Lee Olsson  
Yusuf Ugan

**Roll**

Ordförande  
Vice ordförande  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot  
Ledamot (avgick 2021-06-22)  
HSB-ledamot  
Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga, av stämman valda ledamöter och suppleanter.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Adnan Hadziosmanovic, Jonas Kei, Mårten van Rheinberg och André Thorsell.  
Teckning sker två i förening.

**Revisorer**

Ulrika Louise Ehrby Föreningsvald ordinarie  
Markus Velin Föreningsvald suppleant  
BoRevision AB Av HSB Riksförbund utsedd revisor

**Representanter vid HSB:s fullmäktige**

Föreningen har inte utsett någon representant i HSB:s fullmäktige.

**Valberedning**

Valberedningen består av Kristina Wilhede och Anneli Sjöström.

**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 under våren 2021.

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.

**Medlemsinformation****Medlemmar**

Föreningen hade 205 (199) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021 (2020). Under året har 20 (18) 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	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	322	327	307	6
Skuldsättning, kr/kvm	14 794	14 938	15 082	15 190
Räntekänslighet, %	27%	27%	28%	62%
Energikostnad, kr/kvm	117	113	121	96
Driftskostnad, kr/kvm*	401	358	332	224
Årsavgifter, kr/kvm	606	605	606	273
Totala intäkter, kr/kvm*	891	878	833	413

\*Nyckeltalet beräknas från 2020 på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	7 964	7 641	7 431	2 549
Resultat efter finansiella poster i tkr	-4 089	-4 034	-4 101	-3 281
Soliditet %	80%	80%	80%	78%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

## Förklaring av nyckeltal

### 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 sparande.

### Belåning, kr/kvm

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

### Räntekänslighet

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

### 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 bostadsrättföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### 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.

### 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 bostadsrätts 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 bostadsrättföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här..

**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. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

Rörelseintäkter		7 964 413
Rörelsekostnader	-	10 666 540
Finansiella poster	-	1 386 777
Extraordinära poster	+/-	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 088 904</b>
Planerat underhåll	+	113 825
Avskrivningar och utrangeringar	+	6 659 542
<b>Årets sparande</b>		<b>2 684 463</b>
<b>Årets sparande per kvm total yta</b>		<b>322</b>

**Förändring eget kapital**

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	530 500 000	0	655 748	-8 015 095	-4 033 804
Reservering till fond 2021			295 000	-295 000	
Ianspråktagande av fond 2021			-113 825	113 825	
Balanserad i ny räkning				-4 033 804	4 033 804
Årets resultat					-4 088 904
Belopp vid årets slut	530 500 000	0	836 923	-12 230 074	-4 088 904

**Förslag till disposition av årets resultat****Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:**

Balanserat resultat	-12 230 074
Årets resultat	-4 088 904
	<b>-16 318 978</b>

**Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-12 048 899
Årets resultat	-4 088 904
Reservering till underhållsfond	-295 000
Ianspråktagande av underhållsfond	113 825
Summa till stämmans förfogande	<b>-16 318 978</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-16 318 978</b>
-------------------------	--------------------

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 964 413	7 641 388
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-3 476 354	-3 085 066
Övriga externa kostnader	Not 3	-151 641	-159 976
Planerat underhåll		-113 825	-99 917
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-265 178	-74 594
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-6 659 542</u>	<u>-6 659 542</u>
Summa rörelsekostnader		-10 666 540	-10 079 095
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 702 127</b>	<b>-2 437 707</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	14 957	14 847
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 401 734</u>	<u>-1 610 944</u>
Summa finansiella poster		-1 386 777	-1 596 096
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 088 904</b>	<b>-4 033 804</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	634 872 603	641 532 145
		<u>634 872 603</u>	<u>641 532 145</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>634 873 103</u>	<u>641 532 645</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 578	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 814 698	2 777 461
Placeringskonto HSB Stockholm		514 868	514 354
Övriga fordringar	Not 9	497 823	131 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	378 618	215 673
		<u>4 215 585</u>	<u>3 639 035</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	2 900 000	2 900 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 115 585</u>	<u>6 539 035</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>641 988 689</b></u>	<u><b>648 071 680</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	530 500 000	530 500 000
Yttre underhållsfond	836 923	655 748
	<u>531 336 923</u>	<u>531 155 748</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-12 230 074	-8 015 095
Årets resultat	-4 088 904	-4 033 804
	<u>-16 318 978</u>	<u>-12 048 899</u>
Summa eget kapital	<u>515 017 945</u>	<u>519 106 849</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 122 280 000	81 480 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13 2 215 500	2 532 000
	<u>124 495 500</u>	<u>84 012 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 200 000	43 200 000
Leverantörsskulder	0	24 750
Skatteskulder	2 775	82 840
Övriga skulder	Not 15 57 712	21 098
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 214 756	1 624 143
	<u>2 475 244</u>	<u>44 952 831</u>
Summa skulder	126 970 744	128 964 831
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>641 988 689</u></b>	<b><u>648 071 680</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-4 088 904	-4 033 804
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 659 542	6 659 542
Hyseskompensation	-316 500	-316 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 254 138</u>	<u>2 309 238</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-538 799	469 731
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-477 587	-668 474
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 237 752</u>	<u>2 110 495</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 201 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-1 200 000</u>	<u>-1 201 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>37 752</b>	<b>909 495</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 191 815</b>	<b>5 282 320</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 229 566</b>	<b>6 191 815</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

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

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,38% av anskaffningsvärdet.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

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

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

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

**Inkomstskatt**

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

**Uppskjuten skatt**

Föreningen köpte samtliga aktier i Ingenting Mark G AB av Ingenting Holding AB som ägde fastigheten Solna Konstnären 1 för 77 152 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9

Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebar att övervärdet för aktierna förts direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 77 112 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 549 589	4 547 994
Individuell mätning el	374 355	217 120
Individuell mätning vatten	170 247	110 987
Hyror	2 126 092	2 011 886
Bredband	299 796	300 078
Övriga intäkter	444 334	453 324
Bruttoomsättning	<u>7 964 413</u>	<u>7 641 388</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	473 828	570 402
Reparationer	330 475	304 054
El	852 006	606 712
Uppvärmning	531 956	539 951
Vatten	137 631	124 319
Sophämtning	216 120	151 332
Fastighetsförsäkring	110 932	119 362
Kabel-TV och bredband	276 606	278 064
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	72 560	74 000
Förvaltningsarvoden	418 373	233 232
Övriga driftkostnader	55 866	83 639
	<u>3 476 354</u>	<u>3 085 066</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	-14 254	44 700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	49 147	40 949
Administrationskostnader	75 928	45 859
Extern revision	18 750	16 000
Konsultkostnader	870	0
Medlemsavgifter	21 200	12 469
	<u>151 641</u>	<u>159 976</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	190 400	47 300
Revisionsarvode	7 005	4 730
Övriga arvoden	4 730	4 730
Sociala avgifter	63 043	17 834
	<u>265 178</u>	<u>74 594</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 150	751
Ränteintäkter HSB placeringskonto	514	467
Ränteintäkter HSB bunden placering	13 052	13 354
Övriga ränteintäkter	240	275
	<u>14 957</u>	<u>14 847</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 401 315	1 604 502
Övriga räntekostnader	419	6 442
	<u>1 401 734</u>	<u>1 610 944</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	483 159 000	483 159 000
Anskaffningsvärde mark	175 022 000	175 022 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>658 181 000</b>	<b>658 181 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-16 648 855	-9 989 313
Årets avskrivningar	-6 659 542	-6 659 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-23 308 397</b>	<b>-16 648 855</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>634 872 603</b>	<b>641 532 145</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	88 000 000	88 000 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>264 400 000</b>	<b>264 400 000</b>
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 385	8 864
Momsfordran	141 353	0
Övriga fordringar	355 085	122 683
	<b>497 823</b>	<b>131 547</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	134 420	212 703
Upplupna intäkter	244 198	2 970
	<b>378 618</b>	<b>215 673</b>

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

Noter		2021-12-31	2020-12-31			
<b>Not 11</b>	<b>Kortfristiga placeringar</b>					
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	2 900 000	2 900 000			
		<b>2 900 000</b>	<b>2 900 000</b>			
<b>Not 12</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
	Swedbank	2950079067	0,81%	2026-10-23	42 000 000	0
	Swedbank	2950079083	1,82%	2023-01-14	38 700 000	1 200 000
	Swedbank	2951167648	0,79%	2025-08-25	42 780 000	0
					123 480 000	1 200 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					117 480 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>122 280 000</b>
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				126 780 000	126 780 000
<b>Not 13</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Hyreskompensation år 2-10				2 215 500	2 532 000
					<b>2 215 500</b>	<b>2 532 000</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				1 200 000	43 200 000
					<b>1 200 000</b>	<b>43 200 000</b>
	Varav amortering				<b>1 200 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				57 712	17 890
	Övriga kortfristiga skulder				0	3 208
					<b>57 712</b>	<b>21 098</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				185 611	229 858
	Förutbetalda hyror och avgifter				582 653	953 254
	Övriga upplupna kostnader				446 492	441 031
					<b>1 214 756</b>	<b>1 624 143</b>
	Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
<b>Not 17</b>	<b>Väsentliga händelser efter årets slut</b>					
	Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut					

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Adnan Hadziosmanovic.....  
André Thorsell.....  
Björn Larsson.....  
Dennis Hansson.....  
Jonas Kei.....  
Jonas Nordström.....  
Mårten van Rheinberg.....  
Sarah Kärrman.....  
Susanne Brunner.....  
Tareq Shtaye

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ulrika Ehrby

Av föreningen vald revisor

.....  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Diktaren i Solna, org.nr. 769628-8088

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Diktaren i Solna för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 uppger, 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 Diktaren i Solna för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

### Anmärkning

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi informera om att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret inte har redovisats/betalts i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Louise Ehrby  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2021

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

**ADNAN HADZIOSMANOVIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 08:34:21



**SARAH KÄRRMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 08:55:31



**TAREQ SHTAYE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 16:11:09



**ANDRÉ THORSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 11:24:51



**JONAS NORDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 08:53:26



**DENNIS HANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 15:06:10



**BJÖRN LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 08:59:35



**MÅRTEN VAN RHEINBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 08:42:57



**JONAS KEI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 08:58:21



**SUSANNE BRUNNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-17 kl. 10:25:03



**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 21:48:53



**ULRIKA LOUISE EHRBY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 09:50:28



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

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

**JOAKIM HÄLL BOREVISION AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-19 kl. 21:50:35



**ULRIKA LOUISE EHRBY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-18 kl. 12:56:55

