



## ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna med säte i Solna org.nr. 769628-8088 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-01-01.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Solna kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solna Konstnären 1	2018-01-01	2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-02-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
61	garageplatser	0
1	lokaler (hyresrätt)	835
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7512
<b>Totalt 182 objekt</b>		<b>8347</b>



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Adnan Hadziosmanovic	Ordförande	2020-07-16	2022-06-02
Jonas Kei	Ordförande	2022-06-02	
Jonas Kei	Ledamot	2021-07-07	2022-06-01
Susanne Brunner	Ledamot	2021-05-03	
Ulrika Fridström	Ledamot	2022-06-02	
Jonas Nordström	Ledamot	2021-07-07	2022-06-02
Mårten van Rheinberg	Ledamot	2020-07-16	2022-06-02
Sarah Kärrman	Ledamot	2020-07-16	2022-06-02
Yacoub Hanna	Ledamot	2022-06-02	
André Thorsell	Ledamot	2021-07-07	
Yusuf Ugan	Ledamot	2022-06-02	
Yusuf Ugan	Suppleant	2021-07-07	2022-06-02
Björn Larsson	Ledamot	2021-07-07	2022-06-02
Tareq Shtaye	Ledamot	2021-07-07	2022-06-02
Jakob Petersson	Ledamot	2022-06-02	
Andreas Sjöström	Ledamot	2022-06-02	
Dennis Hansson	Ledamot	2021-07-07	2022-06-02
Ann-Charlotte Frisell	Suppleant	2021-07-07	2022-06-02
Fredrick Lee Olsson	Suppleant	2021-07-07	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Brunner, Ulrika Fridström, Yacoub Hanna, André Thorsell, Jakob Petersson, Andreas Sjöström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Mårten van Rheinberg, Adnan Hadziosmanovic, Jonas Kei, Yacoub Hanna, André Thorsell, Andreas Sjöström.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Ulrika Louise Ehrby vald av föreningen med Markus Velin som revisorssuppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Kristina Wilhede, Anneli Sjöström samt Alexander Svenonius, vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 32 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-16, nästa besiktning planeras att utföra under andra kvartalet 2023.

Under räkenskapsåret har samtliga händelser av väsentlig betydelse skett:

- Beslut om att höja årsavgiften med 7 % fr.o.m. 2023-01-01.
- Byte av värmepump.
- Gjort en extraamortering av fastighetslån på 1 000 000 kr (gjord vid årsskiftet 2022-2023).
- OVK har utförts och samtliga lägenheter i föreningen har godkänd ventilation.
- En fördelaktig upphandling för medlemmarna för kollektivt bredband, TV och telefoni utförts.
- Vattenskada i föreningens lokal som hyrs av en förskola. Detta avser höga kostnader som föreningen får tillbaka i ersättning från försäkringsbolaget.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inget planerat underhåll har gjorts under tidigare år eftersom det är en nyproduktion med 5-års garanti.

#### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Då fastigheten är nybyggd finns inga större planerade underhållsåtgärder under de närmaste 5 åren. Vi har även precis utfört en OVK. Nästa planerade underhåll är en radonmätning som inte kommer utföras förrän år 2028.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 22 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 205 och under året har det tillkommit 35 och avgått 38 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 202.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	208	322	327	307	6
Skuldsättning, kr/kvm	14 650	14 794	14 938	15 082	15 190
Räntekänslighet, %	29	27	27	28	62
Energikostnad, kr/kvm	108	117	113	121	96
Driftskostnad, kr/kvm	505	401	358	332	224
Årsavgifter, kr/kvm	556	606	606	606	273
Totala intäkter, kr/kvm	877	891	878	833	413
Nettoomsättning, tkr	8 473	7 964	7 641	7 431	2 549
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 281	-4 089	-4 034	-4 101	-3 281
Soliditet, %	80	80	80	80	78

\*Under 2022 blev årsavgifterna lägre pga. en avgiftsfri månad.

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

**FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	530 500 000	0	0	530 500 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	836 923	0	20 989	857 905
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>531 336 923</b>	<b>0</b>	<b>20 989</b>	<b>531 357 905</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-12 230 074	-4 088 904	-20 989	-16 339 960
Årets resultat, kr	-4 088 904	4 088 904	-5 281 251	-5 281 251
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-16 318 978</b>	<b>0</b>	<b>-5 302 240</b>	<b>-21 621 211</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>515 017 945</b>	<b>0</b>	<b>-5 281 251</b>	<b>509 736 694</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 388 000 kr samt ianspråktagande skett med 367 018 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	-16 318 978
Årets resultat, kr	-5 281 251
Reservation till underhållsfond, kr	-388 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	367 018
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-21 621 211</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-21 621 211</b>

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

# Styrelsen för HSB Bostadsrättförening Diktaren i Solna

Org.nr: 769628-8088

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	8 472 910	7 964 413
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-4 966 537	-3 476 354
Övriga externa kostnader	Not 3	-150 737	-151 641
Planerat underhåll		-342 430	-113 825
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-274 576	-265 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-6 671 443</u>	<u>-6 659 542</u>
Summa rörelsekostnader		-12 405 723	-10 666 540
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 932 813</b>	<b>-2 702 127</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 5	22 641	14 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-1 371 079</u>	<u>-1 401 734</u>
Summa finansiella poster		-1 348 438	-1 386 777
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 281 251</b>	<b>-4 088 904</b>



<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	628 439 189	634 872 603
		<u>628 439 189</u>	<u>634 872 603</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>628 439 689</u>	<u>634 873 103</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 887	9 578
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 939 574	2 814 698
Placeringskonto HSB Stockholm		516 648	514 868
Övriga fordringar	Not 9	312 157	497 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	837 549	378 618
		<u>3 609 815</u>	<u>4 215 585</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 900 000	2 900 000
Summa omsättningstillgångar		<u>7 509 815</u>	<u>7 115 585</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>635 949 504</b></u>	<u><b>641 988 689</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</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	857 905	836 923
	<u>531 357 905</u>	<u>531 336 923</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-16 339 960	-12 230 074
Årets resultat	-5 281 251	-4 088 904
	<u>-21 621 211</u>	<u>-16 318 978</u>
Summa eget kapital	<u>509 736 694</u>	<u>515 017 945</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 84 780 000	122 280 000
Övriga långfristiga skulder	Not 13 1 899 000	2 215 500
	<u>86 679 000</u>	<u>124 495 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 37 500 000	1 200 000
Leverantörsskulder	290 454	0
Skatteskulder	20 834	2 775
Övriga skulder	Not 15 2 101	57 712
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 1 720 421	1 214 756
	<u>39 533 810</u>	<u>2 475 244</u>
Summa skulder	126 212 810	126 970 744
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>635 949 504</u></b>	<b><u>641 988 689</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-5 281 251	-4 088 904
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	6 671 443	6 659 542
Hyreskompensation	-316 500	-316 500
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 073 692	2 254 138
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-267 574	-538 799
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	758 566	-477 587
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 564 685	1 237 752
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-238 029	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-238 029	0
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-1 200 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>126 656</b>	<b>37 752</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 229 566</b>	<b>6 191 815</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 356 222</b>	<b>6 229 566</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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

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

**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	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	4 175 370	4 549 589
Individuell mätning el	884 624	374 355
Individuell mätning vatten	289 901	170 247
Hyror	2 318 532	2 126 092
Bredband	299 796	299 796
Övriga intäkter	504 688	444 334
Bruttoomsättning	<u>8 472 911</u>	<u>7 964 413</u>
Hysesförluster	-1	0
	<b>8 472 910</b>	<b>7 964 413</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	766 636	473 828
Reparationer	923 766	330 475
El	1 314 568	852 006
Uppvärmning	671 206	531 956
Vatten	89 339	137 631
Sophämtning	241 861	216 120
Fastighetsförsäkring	129 598	110 932
Kabel-TV och bredband	273 828	276 606
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	96 000	72 560
Förvaltningsarvoden	386 339	418 373
Övriga driftkostnader	73 396	55 866
	<u>4 966 537</u>	<u>3 476 354</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Bevakningskostnader	2 375	-14 254
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 251	49 147
Administrationskostnader	63 791	75 928
Extern revision	17 250	18 750
Konsultkostnader	870	870
Medlemsavgifter	39 200	21 200
	<u>150 737</u>	<u>151 641</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	197 200	190 400
Revisionsarvode	7 000	7 005
Övriga arvoden	4 730	4 730
Sociala avgifter	65 646	63 043
	<u>274 576</u>	<u>265 178</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	916	1 150
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 779	514
Ränteintäkter HSB bunden placering	16 910	13 052
Övriga ränteintäkter	3 036	240
	<u>22 641</u>	<u>14 957</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 370 492	1 401 315
Övriga räntekostnader	587	419
	<u>1 371 079</u>	<u>1 401 734</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<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
Omklassificering	238 029	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>658 419 029</b>	<b>658 181 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-23 308 397	-16 648 855
Årets avskrivningar	-6 671 443	-6 659 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 979 840</b>	<b>-23 308 397</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>628 439 189</b>	<b>634 872 603</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	210 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	9 600 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>301 600 000</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	500	500
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	70 681	1 385
Momsfordran	61 193	0
Övriga fordringar	180 283	496 438
	<b>312 157</b>	<b>497 823</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	226 582	134 420
Upplupna intäkter	610 967	244 198
	<b>837 549</b>	<b>378 618</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	3 900 000	2 900 000
	<b>3 900 000</b>	<b>2 900 000</b>

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
<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	37 500 000	2 500 000
	Swedbank	2951167648	0,79%	2025-08-25	42 780 000	0
					122 280 000	2 500 000
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					109 780 000
	<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>84 780 000</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 3-10				1 899 000	2 215 500
					<b>1 899 000</b>	<b>2 215 500</b>
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				37 500 000	1 200 000
					<b>37 500 000</b>	<b>1 200 000</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Momsskuld				0	57 712
	Källskatt				2 101	0
					<b>2 101</b>	<b>57 712</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				181 789	185 611
	Förutbetalda hyror och avgifter				1 073 043	582 653
	Övriga upplupna kostnader				465 589	446 492
					<b>1 720 421</b>	<b>1 214 756</b>

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

**Noter** **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den .....

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
André Thorsell.....  
Andreas Sjöström.....  
Jakob Petersson.....  
Jonas Kei.....  
Susanne Brunner.....  
Ulrika Fridström.....  
Yacoub Hanna.....  
Yusuf Ugan

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Ulrika Ehrby.....  
William Lindström  
BoRevision i Sverige AB

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulrika Louise Ehrby  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Bostadsrättsförening Diktaren i Solna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JONAS KEI**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 11:07:51



**ANDREAS SJÖSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 10:22:12



**JAKOB PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 12:13:14



**YUSUF UGAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 14:43:19



**ANDRÉ THORSELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-06 kl. 13:18:45



**ULRIKA FRIDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 10:29:35



**YACOUB HANNA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 17:32:59



**SUSANNE BRUNNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 16:46:17



**ULRIKA LOUISE EHRBY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 08:18:16



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:41:39



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ULRIKA LOUISE EHRBY**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-07 kl. 08:23:59



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 09:41:31

