



# Årsredovisning 2021



**Brf Dyningen**

**Org nr 769604-7328**

**fastum**

[www.fastum.se](http://www.fastum.se) | Tel: 90 220

# Ordlista

---

**Anläggningstillgångar** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

**Upplupna intäkter** Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

**Upplupna kostnader** Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

**Upplåtelse** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

**Upplåtelseavgift** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

**Upplåtelseavtal** Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma** Föreningens högsta beslutande organ.

---

Styrelsen för Brf Dyningen, med säte i Stockholm kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 11 april 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Dyningen 1 i Stockholms kommun. Fastigheten färdigställdes den 21 oktober 2001.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 5 våningar med totalt 32 bostadsrätter. Utöver detta finns lägenhetsförråd, fläktrum, elcentral och cykelförråd. Den totala boytan är 2 612 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser, varav 10 är belägna i garage, samt 3 MC-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Söder Uddes samfällighetsförening tillsammans med Brf Farleden och Brf Havet. Gemensamhetsanläggningarna omfattar sopsuganläggning, grovsoprum, tvättstuga, samt garage- och parkeringsplatser. Förvaltningen sker i form av delägarförvaltning.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för 2021 på 1 459 (1 429) kr per lägenhet.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 97 287 000 kr, varav byggnadsvärdet är 45 287 000 kr och markvärde 52 000 000 kr. Värdeår är 2000.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. ✕

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel med Etcon Fastighetsteknik AB.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet, som registrerats av Bolagsverket den 20 november 2000.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 608 (608) kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska göras enligt underhållsplan med 300 000 (300 000) kr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 10.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 1 juni 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kaj Holmberg Anna-Karin Persson Göran Isaksson Pirjo Kulkki Erik Scherdin	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Hans Larsson Daniel Lovas	

Föreningens firma tecknas, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året haft 8 (8) protokollförda möten.


För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

#### Revisorer

Jörgen Götehed	Ordinarie
Borevision	

Joakim Mattsson	Suppleant
-----------------	-----------

#### Valberedning

Maria Dahlquist  
Matti Sällberg 

### Väsentliga händelser under året

Under året har två av föreningens lån bundits om, båda på 5 år. Ny ränta för lånebeloppet 2 751 740 kronor är from 1/10 1,08% (0,97%) och för lånebeloppet 6 325 000 kronor är nya räntan from 31/10 1,29% (1,03%). Ränteökningen på dessa lån och räntesänkningen på ett av lånen förra året har resulterat i 15 000 kr lägre räntekostnad år 2021. Se not 10 för lånevillkoren. Nästa år kommer räntekostnaden öka med ca 12 000 kr jämfört med år 2021 pga den höjda räntan på de två nybundna lånen.

Beslut har tagits om en avgiftshöjning på 10% from 2022 samt en höjning av bilparkeringarnas avgift med 100 kronor per månad och motorcykelparkering med 50 kronor per månad.

En större planerad renovering av båda husens hissar genomfördes under sommaren och säkerställer hissarnas funktionalitet framöver.

En omfattande renovering i samfällighetens garage har genomförts under året och i samband med det har föreningen också fått 3 garageplatser med laddstolpar.

Pga Covid19 har kvarvarande underhållsåtgärder från 2020 års lägenhetsbesiktning, för att bli minska risken för brand och vattenskador, ej helt kunnat genomföras och planeras att genomföras under 2022.

Under året påbörjades bytet av lägenheternas sändare till el- och vattenmätare. De sista byts ut under början på år 2022.

Föreningen har avslutat avtalet för hantering av trädgårdsskötsel och i stället bildat en trädgårdsgrupp som nu genomför skötseln med mycket gott resultat.

I slutet av året beställdes nytt cykelställ för att möjliggöra fler säkra cykelparkeringar. Installationen har genomförts under början av 2022.

Sommarens kraftiga regn har föranlett information till boende om att hålla rent under trallen på balkongerna för god avrinning för att minska risken för vattenskador.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (47) medlemmar. Under året har 3(3) medlemmar tillträtt samt 3(3) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1(2) antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 076	2 060	2 075	2 031	2 012
Resultat efter finans poster	-808	-124	-974	-245	-71
Soliditet (%)	75,9	76,1	76,0	76,2	76,3
Resultat exkl. avskrivningar	-258	403	-394	322	479
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,0	1,1	1,1	1,3	1,3
Fastighetslån kr/kvm	8 084	8 114	8 145	8 176	8 206
Belåningsgrad (%)	23	23	23	23	23
Årsavgift kr/kvm	608	608	608	608	608

Nettoomsättning ✓

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad (%)

Fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	69 630 000	707 255	-1 027 203	-123 614	69 186 438
Disposition av föregående års resultat:		300 000	-423 614	123 614	0
Årets resultat				-807 669	-807 669
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>69 630 000</b>	<b>1 007 255</b>	<b>-1 450 817</b>	<b>-807 669</b>	<b>68 378 769</b>


**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 450 817
årets förlust	-807 669
	<b>-2 258 486</b>

behandlas så att

i anspråkstagande från yttre fond	-794 658
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	300 000
i ny räkning överföres	-1 763 828
	<b>-2 258 486</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. 

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 076 470	2 059 971
Övriga rörelseintäkter		7 750	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 084 220</b>	<b>2 059 971</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 896 419	-1 194 971
Övriga externa kostnader	4	-200 155	-201 336
Personalkostnader	5	-42 768	-19 713
Avskrivningar		-549 000	-549 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 688 342</b>	<b>-1 965 020</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-604 122</b>	<b>94 951</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 547	-218 565
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-203 547</b>	<b>-218 565</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-807 669</b>	<b>-123 614</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-807 669</b>	<b>-123 614</b> ↙

## Balansräkning

Not                      2021-12-31                      2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark                      6                      88 345 958                      88 889 958

Markanläggning                      7                      63 476                      68 476

**Summa materiella anläggningstillgångar                      88 409 434                      88 958 434**

**Summa anläggningstillgångar                      88 409 434                      88 958 434**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar                                           0                      438

Övriga fordringar                      8                      1 281 258                      1 579 611

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                      9                      147 081                      139 041

**Summa kortfristiga fordringar                      1 428 339                      1 719 090**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank                                           254 236                      255 486

**Summa kassa och bank                      254 236                      255 486**

**Summa omsättningstillgångar                      1 682 575                      1 974 576**

**SUMMA TILLGÅNGAR                      90 092 009                      90 933 010** *✓*



## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

69 630 000

69 630 000

Fond för yttre underhåll

1 007 255

707 255

**Summa bundet eget kapital**

**70 637 255**

**70 337 255**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 450 817

-1 027 203

Årets resultat

-807 669

-123 614

**Summa fritt eget kapital**

**-2 258 486**

**-1 150 817**

**Summa eget kapital**

**68 378 769**

**69 186 438**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

21 034 740

11 998 000

**Summa långfristiga skulder**

**21 034 740**

**11 998 000**

#### Kortfristiga skulder

Kortfr del långfr skulder

10

80 000

9 196 740

Leverantörsskulder

167 155

114 881

Skatteskulder

118 540

115 526

Övriga skulder

0

18 209

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

312 805

303 216

**Summa kortfristiga skulder**

**678 500**

**9 748 572**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**90 092 009**

**90 933 010** ↘

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år
Markanläggning	30 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	1 588 512	1 588 512
P-plats och garage	202 450	247 400
Kabel-TV och bredband	84 480	28 160
Elavgifter	132 192	122 170
Vattenavgifter	68 786	73 690
Öresutjämning	50	40
	<b>2 076 470</b>	<b>2 059 972</b> ✓

### Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	95 461	95 009
Trädgårdsskötsel	36 486	26 501
Städkostnader	33 117	32 917
Hyra av entrémattor	4 601	5 067
Snöröjning/sandning	20 786	11 304
Hisskostnader	32 064	32 018
Fastighetsägartillsyn	0	7 200
Gemensamhetsanläggning	130 306	135 164
Reparationer	36 831	19 908
Underhåll	794 658	195 060
Fastighetsel	218 263	219 019
Uppvärmning	184 975	174 674
Vatten och avlopp	49 968	27 918
Avfallshantering	21 580	20 506
Försäkringskostnader	60 543	51 315
Kabel-tv	62 798	62 769
Bredband	86 825	50 598
Försäkringsersättningar	0	-4 556
Försäkringsskada	0	1 500
Förbrukningsinventarier	2 493	132
Förbrukningsmaterial	13 963	18 500
Trivselåtgärder	10 701	12 448
	<b>1 896 419</b>	<b>1 194 971</b>

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt	12 870	12 870
Fastighetsavgift	47 072	44 768
Porto	1 850	2 000
Föreningsgemensamma kostnader	4 671	154
Revisionsarvode	16 375	16 000
Ekonomisk förvaltning	78 888	71 251
Bankkostnader	4 512	2 952
Juridisk konsultation	0	15 938
Underhållsplan	12 000	11 875
Medlems-/föreningsavgifter	6 960	8 492
Övriga poster	14 957	15 036
	<b>200 155</b>	<b>201 336</b> ←

### Not 5 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	34 640	17 032
Sociala avgifter	8 128	2 681
	<b>42 768</b>	<b>19 713</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 341 471	50 341 471
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 341 471</b>	<b>50 341 471</b>
Ingående avskrivningar	-5 348 514	-4 804 514
Årets avskrivningar	-544 000	-544 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 892 514</b>	<b>-5 348 514</b>
Redovisat värde mark	44 000 000	44 000 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>44 000 000</b>	<b>44 000 000</b>
Ingående nedskrivningar	-103 000	-103 000
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-103 000</b>	<b>-103 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>88 345 957</b>	<b>88 889 957</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 287 000	45 287 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	<b>97 287 000</b>	<b>97 287 000</b>

### Not 7 Markanläggning

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 528	156 528
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>156 528</b>	<b>156 528</b>
Ingående avskrivningar	-88 052	-83 052
Årets avskrivningar	-5 000	-5 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-93 052</b>	<b>-88 052</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>63 476</b>	<b>68 476</b> ✓

### Not 8 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	349	34
Avräkningskonto förvaltare	1 280 909	1 579 577
	<b>1 281 258</b>	<b>1 579 611</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Samfällhetsavgift	24 388	24 388
Ekonomisk förvaltning	16 375	18 900
Kabel-tv	15 760	15 699
Fastighetsförsäkring	67 196	60 543
Medlemskap Bostadsrätterna	5 090	5 040
Bredband	14 471	14 471
Dubbel utbetalning	3 800	0
	<b>147 080</b>	<b>139 041</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek lån 187724	1,29	2026-10-30	6 325 000	6 345 000
Stadshypotek lån 187725	1,08	2026-09-30	2 751 740	2 771 740
Stadshypotek lån 369441	1,18	2024-06-01	4 590 000	4 610 000
Stadshypotek lån 457279	0,69	2025-10-30	7 448 000	7 468 000
			<b>21 114 740</b>	<b>21 194 740</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			80 000	9 196 740

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	31 048	23 101
Styrelsearvoden	24 969	24 969
Sociala avgifter	5 313	5 313
Revision	18 000	18 000
Fastighetsel	32 766	23 561
Fjärrvärme	22 575	32 720
Vatten- och avlopp	8 552	7 520
Förutbetalda avgifter och hyror	153 582	168 032
Justering garageavgift	16 000	0
	<b>312 805</b>	<b>303 216</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckning	25 000 000	25 000 000
	<b>25 000 000</b>	<b>25 000 000</b>

Stockholm den

4/5-2022

  
Kaj Holmberg  
Ordförande

  
Anna-Karin Persson

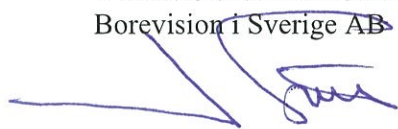
  
Pirjo Kulkki

  
Göran Isaksson

  
Erik Scherdin

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Borevision i Sverige AB

5/5 2022



Jörgen Götehed  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dyrningen , org.nr. 769604-7328

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dyrningen för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. Risker 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.



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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Dyningen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 / 5 2022

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor