



HSB BRF DYNAN
ÅRSREDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en Bostadsrättsförening - vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (= månadsavgiften, ”hyran” gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt ”äger” du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en ”i tiden obegränsad nyttjanderätt” till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen – genom HSB-ledamoten – har hela HSB Stockholms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

KALLELSE

Medlemmarna i HSBs Brf Dynan 2064 i Stockholm
hälsas varmt välkomna
till ordinarie föreningsstämma

Dag: Tisdagen den 8 april 2014

Tid: Kl 18.30

Plats: Flyghotellet Bromma, Kvarnbacksvägen 135,
mittemot OK&Q8 bensinstation.

Aktivare förening - intressegrupper?

Vi medlemmar äger tillsammans våra fastigheter och vi har stora möjligheter att göra vårt område ännu trevligare och roligare att bo i. Finns det t ex trädgårdsentusiaster som tillsammans vill skapa mer blomsterprakt i rabatterna? Har vi några som vill engagera sig i att ordna grillkvällar, temakvällar etc.? Här finns många möjligheter för de som vill, men då behöver vi veta vilket intresse som finns. Årsmötet är ett perfekt tillfälle att diskutera detta.

Ta med dig intresse och goda idéer och kom!

Naturligtvis blir det fika!

Varmt välkommen!

Styrelsen

Brf Dynan

DAGORDNING 2014-04-08 VID BRF DYNANS STÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande vid stämman
3. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två personer att jämte stämmoordförande justera protokollet samt val av rösträknare
7. Fråga om kallelse behörigen skett
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
11. Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för mandatperioden till nästa ordinarie stämma samt principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelseledamöter
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Erforderliga val till representation i HSB
18. Övriga i kallelsen anmälda ärenden
19. Stämmans avslutande

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Vid stämman kan medlem företräddas av ombud om ombudet är medlemmens make, sambo, varaktigt sammanboende, närstående eller om ombudet är medlem i föreningen. Ombud skall visa skriftlig daterad fullmakt.

Ta med legitimation till föreningsstämman.

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

HSB BRF DYNAN 2012/2013

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm, org.nr: 702000-4078, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sömmen, Dynan, Överkastet I, Överkastet II och Överkastet III. Fastigheterna, som byggdes 1944, ligger i Bromma i Stockholms kommun.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

I fastigheterna finns 144 lägenheter fördelade enligt följande:

1 rum och kök	33 kvm	20 stycken
1 rum och kök	37 kvm	1 stycken
2 rum och kök	42,5 kvm	36 stycken
2 rum och kök	48kvm	1 stycken
3 rum och kök	55 kvm	84 stycken
3 rum och kök	103 kvm	1 stycken
4 rum och kök	116 kvm	1 stycken

I föreningen finns även fem mindre tvättstugor, en gemensam bastu, en snickarbod och utrymme där mindre målningsarbeten kan göras samt en övernattningslägenhet att hyra för föreningens medlemmar. Därtill finns ett antal extra förråd som hyrs ut till medlemmarna och en grillplats med bänkar och bord som medlemmarna kan utnyttja.

Under perioden har 35 lägenheter överlåtits.



Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2012 på Flyghotellet vid Brommaplan. På stämman deltog 21 medlemmar.

Extrastämma hölls även den 23 april 2013. På denna deltog 24 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 177 medlemmar.

Styrelse

Jonas Johansson	Ordförande
Maria Bane	Vice ordförande
Mattias Petersson/ Jenny Gustafsson	Sekreterare
Barbro Åhlund	Ekonomiansvarig
Ola von Scheele	Ledamot
Fred Åkerström	Ledamot utsedd av HSB
Victor Lundberg	Suppleant
Matilda Emilsson	Suppleant
Jan Rosdahl	Suppleant
Jaime Calvo	Suppleant
Henrik Söder	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva (11) protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har två (2) ledamöter/suppleanter avgått och tre (3) nya har tillträtt.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Jonas Johansson, Maria Bane, Mattias Petersson, Barbro Åhlund och Jenny Gustafsson.

Revisor

Mona Jenei har varit föreningens interna revisor samt Bo Revision AB, av HSB:s Riksförbund utsedd revisor.

Valberedningen

Valberedningen har fram till den ordinarie årsstämman april 2014 bestått av Mona Jenei (sammankallande), May Bäck, Gull-Britt Henriksson och Ann Titus.

Studie- och Fritidsverksamhet

Under det gångna året har olika styrelsemedlemmar gått på olika kurser som erbjuds av HSB, i syfte att använda den kunskapen i styrelsearbetet, bland annat: HSB:s introduktionskurs och sekreterarkursen.

Ombud till distriktsstämman

Föreningens representanter vid HSBs distriktsstämma har varit Barbro Åhlund (distriktsombud) och Matilda Emilsson (suppleant).

Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd personal. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av HSB enligt avtal och den tekniska förvaltningen av Storholmen (under året togs Storholmen över av CEMI). HSB förvaltare har under verksamhetsåret varit Anne Källman (under året ersattes Anne Källman av Gun Larsson) och ekonomihandläggare Tony Axelsson. Teknisk förvaltare har varit Eric Larsson, CEMI AB.

Mark- och fastighetsskötsel

Marskötsel har utförts av HSB Mark. Så kallade marksyner har genomförts med representanter från HSB Mark samt styrelsen under hösten 2012 samt vår respektive höst 2013.

Det omfattande åtgärdsprogram som inleddes föregående verksamhetsår slutfördes under vårvintern 2013 med beskärning av många hasselbestånd och övriga buskage på förenings mark. Vidare har föreningen renoverat tre stycken stentrappor som vetter mot baksidan av Knypplerskevägen samt lagat en skada på trappan utanför Snörmakarvägen 45.

Arvoden

Arvodet till styrelsen bestämdes på årsstämman 2012 till två prisbasbelopp, totalt 85 600 kronor. Arvode till revisorn bestämdes till 5 000 kronor. Eftersom räkenskapsåret numera är kalenderår (beslutat vid extrastämma 23 april 2013) så har detta räkenskapsår förlängts med fyra (4) månader. Styrelsen har därför justerat upp arvodet efter denna förändring. Arvodet till styrelsen blev efter justering 118 667 kronor och arvodet till revisorn 6 667 kr. Till arvodet tillkommer utgifter för sociala kostnader.

Väsentliga händelser under året

Fastighetsbesiktning

Inre och yttre fastighetsbesiktning av föreningens byggnader har genomförts under året.

Nya stadgar

Föreningen har under året beslutat att, från och med detta verksamhetsår, tillämpa HSB Normalstadgar 2011 och övergå till kalenderår. Det innebär att detta verksamhetsår och räkenskapsår är något längre än vanligt och sträcker sig mellan 2012-09-01 och 2013-12-31. Detta beslutades på extrastämman den 23 april 2013. De nya stadgarna heter nu "HSB Normalstadgar 2011 för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm". Stadgarna finns att läsa/hämta på föreningens hemsida.

Avgifter till föreningen

Under året som gått har avgiften till föreningen höjts två gånger. Dels en procentuell höjning (6 %) och dels en höjning om etthundratjugofem (125) kronor i och med gruppanslutning till Bredbandsbolaget.

Lägenhetssyn

För att bättre kunna arbeta med det planerade underhållet och göra rätt prioriteringar av föreningens ekonomiska resurser, har en lägenhetssyn genomförts under året.

Arsenalen AB fick uppdraget vilket huvudsakligen innebar en kontroll av förekomst av fukt, synliga elektriska dragningar, radiatorer samt om lägenheten har brandvarnare och var denna är placerad.

Såväl boende som styrelse kommer att få dokumentation som beskriver vilka åtgärder som behöver åtgärdas respektive bevakas.

Underhåll av föreningens fastigheter

Fönsterrenovering

Under hösten 2013 fick styrelsen hjälp av en målerikonsult att sammanställa ett förfrågningsunderlag gällande de delar som innefattas av fönstermålning enligt underhållsplan. Ett antal anbud har därefter kommit in. Dessa anbud kommer att jämföras med alternativa lösningar som styrelsen valt att undersöka, som till exempel ljudisolering/energiglas och att byta ut hela eller delar av fönstren.

Fasadrenovering

Under året har styrelsen beslutat att genomföra en besiktning av alla föreningens fasader. Detta för att kunna planera underhållet på ett bättre sätt.

Genomgång av tak

Föreningens tak har blivit besiktigade med avseende på takpannor, skorsten (murning) och målning av takplåtar. Resultatet av detta blev 68 stycken nya takpannor, övrigt blev godkänt.

Översvämning av källare

I slutet av året drabbades föreningen av en översvämning i fastigheten Överkastet 1. Översvämningen orsakades av ett brott i en vattenledning i gatan utanför fastigheten. Efter fuktsanering är källarplanet nu återställt.

Samarbete med närliggande bostadsrättsföreningar

Sensommaren 2013 inleddes ett samverkansarbete mellan brf Dynan och Väverskan 8, Brodösen 5 och Monogrammet vilka alla är bostadsrättsföreningar på Åkeshovshöjden. Målsättningen med samverkan är dels att gynna våra föreningars ekonomi genom att kunna förhandla om inköp av tjänster, men även att vi tillsammans får en större tyngd då vi ställer krav på verksamheter inom Stockholms Stads verksamhet, till exempel parkförvaltning eller gatukontor.

OVK

Den obligatoriska ventilationskontrollen påbörjades under hösten 2012. Under 2013 har anmärkningar efter denna kontroll blivit åtgärdade och en ny kontroll utfördes under två dagar i december. Vid dessa tillfällen skulle besiktning ske av både åtgärdade anmärkningar och även de lägenheter som kontrollanten inte fick tillträde



till vid första tillfället. Det som återstod vid kalenderårets slut var tio (10) stycken lägenheter med krav på åtgärd.

Förrådsinventering

Styrelsen har under året slutfört en omfattande förrådsinventering som bland annat inneburit att ett 40-tal förråd/matkällare, som ingen medlem anmält som sitt, tömdes innan sommaren 2013. Därefter har dessa tilldelats medlemmar som inte tidigare haft förråd eller matkällare.

För att ha ordning på förråden även i framtiden kommer en lista publiceras på föreningens hemsida. Förteckningen innehåller varje lägenhet och det förråd respektive matkällare som hör till. Vidare ingår beteckningen på förråd respektive matkällare i den välkomstinformation som skickas till nya medlemmar så att nyinflyttade snabbt ska kunna hitta de utrymmen som hör till lägenheten.

Bredband

Vid extrastämman den 23 april 2013 beslutades, efter omröstning, att föreningens alla lägenheter ska anslutas till Bredbandsbolagets bredbandsnät, genom en gruppanslutning. Detta verkställdes under hösten 2013. Bredbandsuppkopplingen avser 100/100mbit. Denna gruppanslutning innebär en kostnad om etthundratjugofem (125) kronor per lägenhet och månad.

Hemsida

Styrelsen har under det gångna året upprättat en hemsida för föreningen och dess medlemmar, www.brfdynan.se. På denna ges generell information om föreningen och dess fastigheter, information till medlemmarna om bland annat andrahandsöverlåtelser, renoveringar, med mera och mäklarinformation samt nyheter om vad som händer i föreningen.

Aktiviteter

Föreningen har haft tre städdagar under året, oktober 2012, juni 2013 och oktober 2013, då drygt tjugo (20) medlemmar har deltagit per gång. Städdagarna har avslutats med gemensam korvgrillning.

Hänt..

Under verksamhetsåret har föreningens nyhetsbrev Hänt.. delats ut vid sju (7) tillfällen.

Förväntad framtida utveckling

Fönsterrenovering

Inkomna anbud kommer att jämföras med alternativa lösningar för att sedan ligga till grund för beslut till styrelsen. 

Fasadrenovering

Föreningen avser att under kommande året genomföra en besiktning av fastigheternas fasader. Detta för att närmare kunna planera för fastigheternas löpande underhåll.

Övrigt

Städdagar

Nästa verksamhetsår kommer föreningen att fortsätta med gemensamma städdagar under höst och vår.

Hemsida

Styrelsen har ambitionen att fortsätta utveckla föreningens hemsida och kommunikationen med medlemmar och nyckelintressenter.

Styrelsen

Styrelsens arbete kommer även i fortsättningen att präglas av ett arbete för låga kostnader och effektiv drift, med ambitionen att ha en välskött förening där medlemmarna trivs.

Ekonomi

Den ekonomiska ställningen 2013-12-31 framgår av den bifogade resultat- och balansräkningen.

Förslag till resultatdisposition:

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	12 250
Årets resultat	<u>675 015</u>
	687 265

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	-	91 201
Överföring till yttre underhållsfond		580 000
Balanserat resultat		<u>198 466</u>
		687 265

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

Styrelsen tackar alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret!



Org Nr: 702000-4078

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Org.nr: 702000-4078

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-09-01 - 2013-12-31





Org Nr: 702000-4078

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm

Resultaträkning		2012-09-01 2013-12-31	2011-09-01 2012-08-31
Nettoomsättning	Not 1	7 562 020	5 404 366
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-5 155 987	-3 570 383
Planerat underhåll		-91 201	-679 985
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-178 906	-195 266
Avskrivningar	Not 3	-401 501	-296 728
Summa fastighetskostnader		-5 827 595	-4 742 362
Rörelseresultat		1 734 425	662 004
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	30 210	7 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 089 620	-980 594
Summa finansiella poster		-1 059 410	-973 038
Årets resultat		675 015	-311 034

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm****Balansräkning****2013-12-31****2012-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Inventarier

Not 6	26 650 547	27 043 568
Not 7	36 037	44 517
	<u>26 686 584</u>	<u>27 088 085</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 8	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

26 687 084 27 088 585**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Avräkningskonto HSB Stockholm

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2 417	8 020
	1 374 511	2 121 272
Not 9	18 132	1 324
Not 10	<u>185 455</u>	<u>206 553</u>
	<u>1 580 515</u>	<u>2 337 169</u>

Kortfristiga placeringar

Not 11 2 000 000 0

Kassa och bank

Not 12 30 166 10 818

Summa omsättningstillgångar

3 610 681 2 347 987**Summa tillgångar****30 297 765** **29 436 572**



Org Nr: 702000-4078

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**Balansräkning****2013-12-31****2012-08-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser

138 256

138 256

Upplåtelseavgifter

1 085 098

1 085 098

Underhållsfond

3 539 461

3 639 446

4 762 815

4 862 800*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 250

223 300

Årets resultat

675 015

-311 034

687 266

-87 735

Summa eget kapital

5 450 081

4 775 066**Skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 14

23 470 073

23 642 540

Leverantörsskulder

314 538

214 768

Skatteskulder

87 670

65 931

Fond för inre underhåll

128 711

136 394

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

846 692

601 873

Summa skulder

24 847 684

24 661 506**Summa eget kapital och skulder**

30 297 765

29 436 572**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut

31 298 300

31 298 300

Fastighetsinteckningar totalt uttagna

37 267 300

37 267 300

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Kassaflödesanalys	2012-09-01 2013-12-31	2011-09-01 2012-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	675 015	-311 034
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	401 501	296 728
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 076 516	-14 306
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	9 893	126 720
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	358 645	-599 965
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 445 054	-487 551
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-172 467	-84 963
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 467	-84 963
Årets kassaflöde	1 272 587	-572 514
Likvida medel vid årets början	2 132 090	2 704 605
Likvida medel vid årets slut	3 404 677	2 132 090

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

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm****Redovisningsprinciper m.m.**

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och planerat underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Avskrivning på byggnader

Avskrivning sker enligt en 70-årig annuitetsplan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning med 20 år.

Avskrivning på inventarier

Avskrivning sker planenligt med en avskrivningstid baserad på inventariernas livslängd cirka 10 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt och underskottsavdrag

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen 2010-12-29 är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Arvoden styrelse

Sociala kostnader

2012-09-01 2013-12-31	2011-09-01 2012-08-31
115 267	85 600
33 385	26 248
<u>148 652</u>	<u>111 848</u>

Revisor

Föreningsvald

6 667 5 000

Övriga förtroendevalda/anställda

Löner och ersättningar

Sociala kostnader

Utbildning

7 248	0
2 277	0
4 250	0
<u>13 775</u>	<u>12 250</u>

Totalt

169 094 129 098

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter		2012-09-01 2013-12-31	2011-09-01 2012-08-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	7 292 029	5 233 224
	Hyror	23 434	20 757
	Bredband	52 750	0
	Övriga intäkter	199 119	154 434
	Bruttoomsättning	7 567 332	5 408 415
	Avgifts- och hyresbortfall	-5 312	-3 984
	Hyresförluster	0	-65
		7 562 020	5 404 366
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	169 094	129 098
	Fastighetsskötsel och lokalvård	729 081	457 914
	Reparationer	478 962	301 852
	El	187 277	130 731
	Uppvärmning	1 983 181	1 428 835
	Vatten	222 158	154 644
	Sophämtning	132 550	99 108
	Fastighetsförsäkring	75 195	50 864
	Kabel-TV	147 531	107 577
	Övriga avgifter	59 673	4 614
	Förvaltningsarvoden	338 309	238 846
	Tomträttsavgäld	427 221	328 084
	Övriga driftskostnader	205 755	138 216
		5 155 987	3 570 383
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	295 280	217 065
	Om- och tillbyggnad	97 741	73 303
	Inventarier	8 480	6 360
		401 501	296 728
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 385	6 847
	Ränteintäkter skattekonto	0	-48
	Ränteintäkter HSB specialinlåning	22 915	0
	Övriga ränteintäkter	910	757
		30 210	7 556
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 089 620	980 594
		1 089 620	980 594

**HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**

Noter	2013-12-31	2012-08-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 228 975	34 228 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 228 975	34 228 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 185 407	-6 895 039
Årets avskrivningar	-393 021	-290 368
Utgående avskrivningar	-7 578 428	-7 185 407
Bokfört värde	26 650 547	27 043 568
Taxeringsvärde		
Byggnader	71 481 000	76 046 000
Mark	44 000 000	42 000 000
	115 481 000	118 046 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	63 597	63 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 597	63 597
Ingående avskrivningar	-19 080	-12 720
Årets avskrivningar	-8 480	-6 360
Utgående avskrivningar	-27 560	-19 080
Bokfört värde	36 037	44 517
Not 8 Aktier, andelar och värdepapper		
Andel i HSB Stockholm	500	500
	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	18 132	1 324
	18 132	1 324
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader		
Com Hem	28 467	9 022
Exploateringskontoret	80 925	107 905
HSB Stockholm	9 063	43 230
Trygg-Hansa	0	17 499
Stockholm Vatten	3 774	5 721
Trafikkontoret	0	6 244
Storholmen	0	12 683
Bredbandsbolaget	54 000	0
Ränteintäkter HSB	9 226	4 249
	185 455	206 553
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Specialinlåning 3-mån HSB Stockholm	2 000 000	0
	2 000 000	0
Not 12 Kassa och bank		
Kassa	30 166	10 818
	30 166	10 818



Org Nr: 702000-4078

HSB Bostadsrättsförening Dynan i Stockholm**Noter** **2013-12-31** **2012-08-31****Not 13 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	138 256	1 085 098	3 639 446	223 300	-311 034
Resultatdisp enl. stämmobeslut			-99 985	-211 049	311 034
Årets resultat					675 015
Belopp vid årets slut	138 256	1 085 098	3 539 461	12 250	675 015

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr. dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	395137	3,64%	2014-12-01	4 810 866	0
Stadshypotek	431129	4,20%	2014-03-30	1 396 584	7 080
Stadshypotek	431130	4,20%	2014-03-30	1 113 159	5 644
Stadshypotek	435407	4,50%	2015-03-30	2 217 898	22 748
Stadshypotek	490736	2,62%	2015-10-30	1 841 044	18 694
Stadshypotek	500376	2,58%	2014-03-04	3 523 493	35 952
Stadshypotek	580006	3,05%	2015-09-01	4 348 017	0
Stadshypotek	635002	2,93%	2015-03-31	4 219 012	21 468
				23 470 073	111 586

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 23 358 487

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 22 912 143

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	58 573	93 589
Kraft & Kultur	0	4 442
Fortum Market	7 153	5 605
Fortum Värme	190 542	46 680
HSB Stockholm	0	10 000
Nordic Green	9 063	0
Hebe Städ	8 938	0
Upplupna arvoden styrelse och revisor	115 417	0
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 467	0
Förutbetalda hyror och avgifter	435 539	441 557
Övriga upplupna kostnader	10 000	0
	846 692	601 873

Stockholm, den 2014 02 28

Barbro Ahlund
Fred Åkesson
Jenny Gustafsson
Jonas Johansson
Maria Bane
Ola von Scheele

Vår revisionsberättelse har 20130313 lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor**Sajan Singh Dang**

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Dynan för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Dynan för räkenskapsåret 2012-09-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 13 / 3 - 2014



Sajjan Singh Dang

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor



Fullmakt

Varje medlem har en röst.

Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.

Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.

Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort

Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namntäckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

Anläggningstillgångar är tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avispecifikation som följer inbetalningskorten varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pantar avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

